

宗像市住生活基本計画

令和6年3月

宗像市都市整備部建築課

目 次

I. 計画の目的と位置づけ	5
1. 改定の背景	5
2. 計画期間	5
3. 計画の位置づけ	6
II. 宗像市の住まいの現状	7
1. 本市の住宅事情	7
2. 上位・関連計画	38
3. 住生活の現状のまとめ	54
III. 住生活の目標	59
1. 計画の基本理念	59
2. 基本目標	60
IV. 施策への展開	61
基本目標1 魅力的な住環境づくり	62
基本目標2 世代を重ねて住み続けられる住まいづくり	66
基本目標3 多様な世代が支えあう持続可能なコミュニティづくり	69
基本目標4 定住・移住を促進するまちづくり	72
V. 実現化に向けて	75
1. 取り組み主体ごとの役割	75
2. 主要な政策指標	77
3. 宗像市マンション管理適正化推進計画	78
VI. 付録	80
1. 宗像市住生活基本計画策定委員会 委員名簿	80
2. 策定スケジュール	81
3. 用語集	82

I. 計画の目的と位置づけ

1. 改定の背景

少子高齢社会¹を迎える中、国民の豊かな住生活を実現するため、国は平成18年6月に住生活基本法を制定し、これまでの住宅の《量の確保》から住宅を中心とした生活の《質の向上》へと住宅政策を大きく転換しました。これを推進するため、平成18年9月には住生活基本計画（全国計画）が策定され、福岡県においても平成19年3月に福岡県住生活基本計画を策定しています。

また、高齢化の一層の進行や地球温暖化²などへの対応から、平成22年度に全国計画の見直し、平成23年度に県計画の見直しが行われています。

さらに増加、多様化が進んでいる低額所得者やひとり親世帯など住宅の確保に配慮を要する人の居住の安定確保や、近年増加が著しい管理不全な空き家への対応、更新時期を迎える分譲マンションの管理の適正化等が求められています。

このような背景を踏まえて、令和2年度に全国計画の見直し、令和3年度に県計画の見直しが行われました。

宗像市においても平成25年3月に「宗像市住生活基本計画」を策定し、住生活の安定向上にかかる住宅施策を計画的かつ総合的に推進してきましたが、上記の背景を踏まえ、新たな住生活基本計画（以下「本計画」と称す。）への改定を行います。

2. 計画期間

本計画は、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会情勢の変化や国及び県の住宅施策の動向等を踏まえて、見直しを行うものとしします。

¹ 少子高齢社会：高齢者人口（65歳以上人口）の増加に加え、極端な出生率の低下に伴う子どもの数の減少が発生している社会。

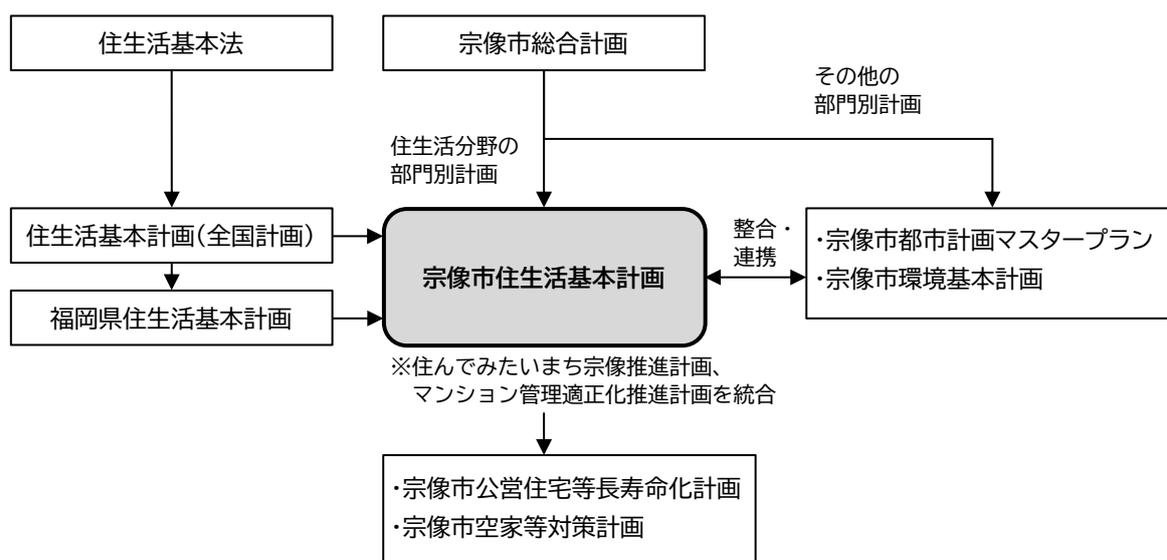
² 地球温暖化：人の活動に伴って発生する温室効果ガスが大気中の温室効果ガスの濃度を増加させることにより、地球全体として、地表および大気の温度が追加的に上昇する現象をいう。

3. 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法の趣旨に基づき、国及び福岡県の住生活基本計画を踏まえて策定する《市区町村版計画》であるとともに、上位計画である宗像市総合計画の《住生活分野にかかると部門別計画》として位置づけられます。住宅行政に関する本市の最上位計画として、住宅政策を展開する上での指針となるものです。

なお、今回の改定においては、定住化の推進に向けた市の重点的な取組を定める『住んでみたいまち宗像推進計画』と、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」と称す。）に基づく取組を定める『マンション管理適正化推進計画³』を統合し、一体的な計画として策定します。

また、宗像市都市計画マスタープランや宗像市環境基本計画、子育てや高齢者・障がい者など福祉にかかると部門別の計画と整合を図るとともに、連携して推進を図るものとします。



³ マンション管理適正化推進計画:「マンション管理適正化法」に基づき、マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画。市部においては市が、町村においては都道府県が作成することができる。

Ⅱ. 宗像市の住まいの現状

1. 本市の住宅事情

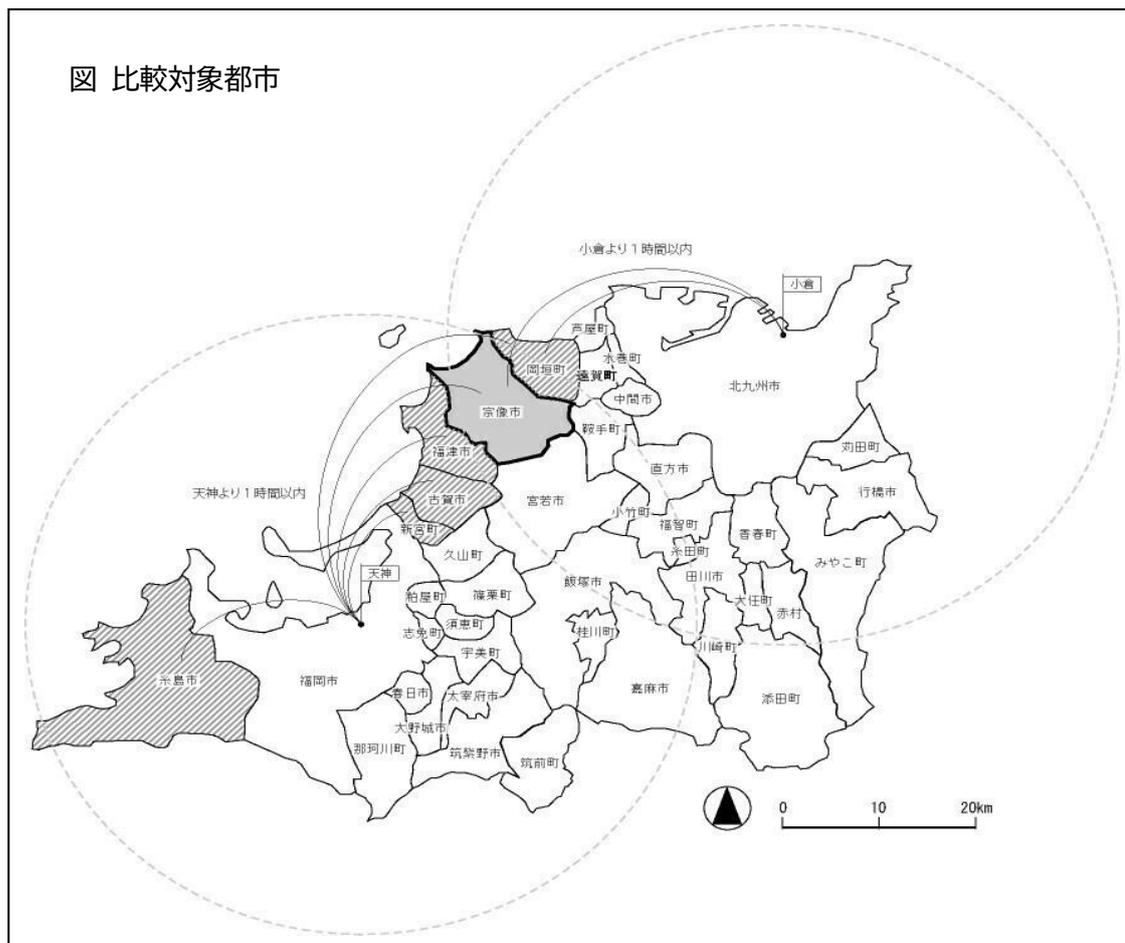
(1) 人口・世帯等の現状

① 総人口・世帯数等の推移

平成12年から令和2年の国勢調査をみると、本市における総人口は緩やかに増加しています。平成22年から令和2年の10年間には1,594人(1.7%)増加しています。また、世帯数は4,001世帯(10.8%)増加しています。

一方、1世帯当たり人員は減少傾向にあり、平成22年から令和2年の間に0.21(人/世帯)減少しています。比較対象都市⁴の福津市、古賀市、新宮町、岡垣町、糸島市と比較すると、1世帯当たり人員は他市町と比べても少なくなっています。

【比較対象都市】



⁴ 比較対象都市：本市と比較するための参考都市。福岡市・北九州市の通勤圏(おおむね1時間圏)にあるJR九州鹿児島本線沿線の同規模自治体として福津市・古賀市・新宮町・岡垣町とする。また、福岡市を挟み位置する同条件自治体として糸島市もあげるものとする。

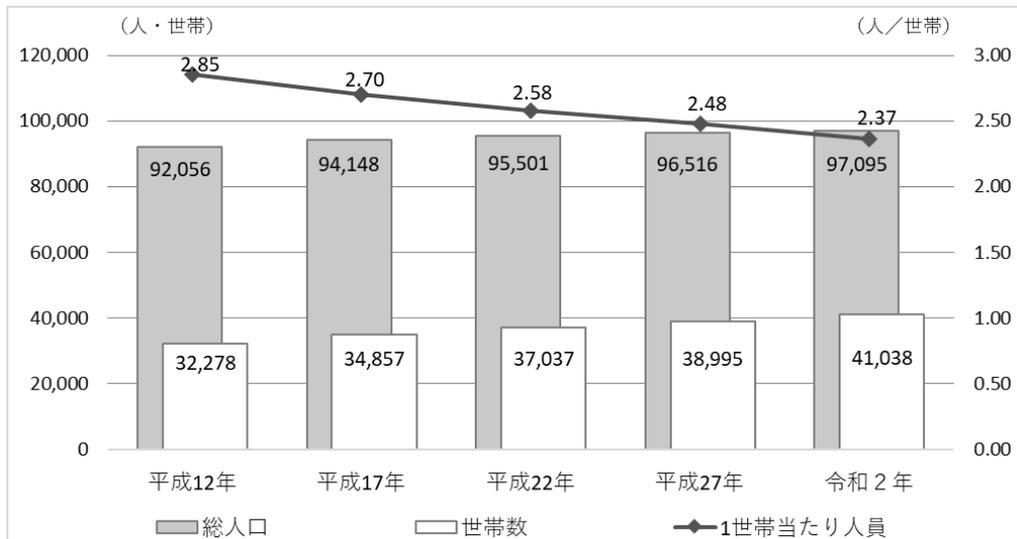
■総人口・世帯数等の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総人口（人）	92,056	94,148	95,501	96,516	97,095
男性	43,609	44,459	44,930	45,944	46,143
女性	48,447	49,689	50,571	50,572	50,952
性比（人） （女性100人に対する男性）	90.0	89.5	88.8	90.8	90.6
世帯数（世帯）	32,278	34,857	37,037	38,995	41,038
1世帯当たり人員（人）	2.85	2.70	2.58	2.48	2.37
面積（km ² ）	119.64	119.65	119.66	119.91	119.94
人口密度（1km ² 当たり）	769.4	786.9	798.1	804.9	809.5

資料：国勢調査

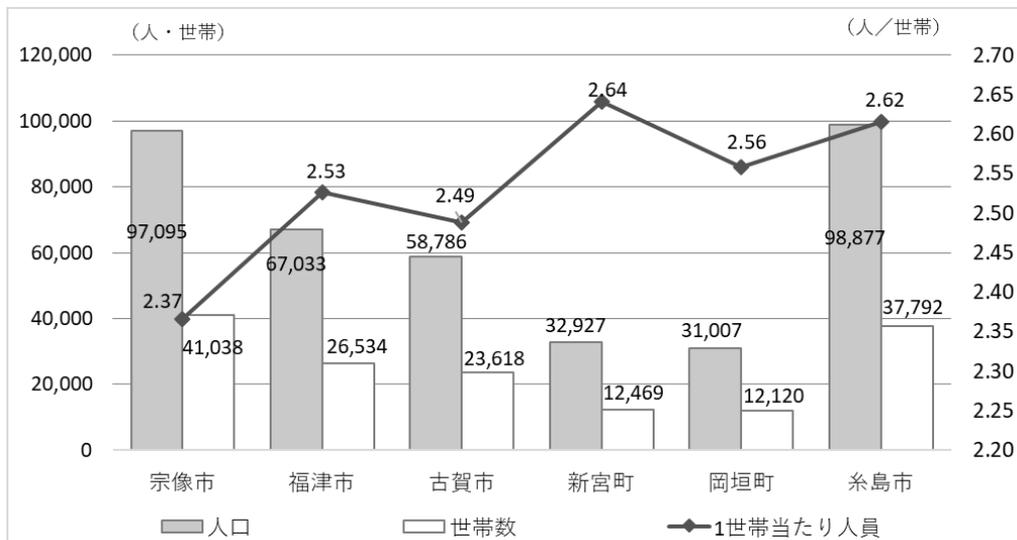
※平成12年は旧市町村の数値を合算したもの

■総人口・世帯数等の推移



資料：国勢調査

■総人口・世帯数等の他市町との比較推移



資料：国勢調査（令和2年）

② 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口構成を国勢調査でみると、平成22年から令和2年の10年間で生産年齢人口の割合が減少しています。年少人口の割合はわずかに増加していますが、高齢者人口の割合が大幅に増加しており、少子高齢化が進んでいることがうかがえます。また、高齢者人口が総人口に占める割合は29.1%となり、本市は超高齢社会を迎えています。

他市町と比較すると、年少人口の割合は岡垣町に次いで低く、高齢者人口の割合は、岡垣町、糸島市に次いで高くなっています。

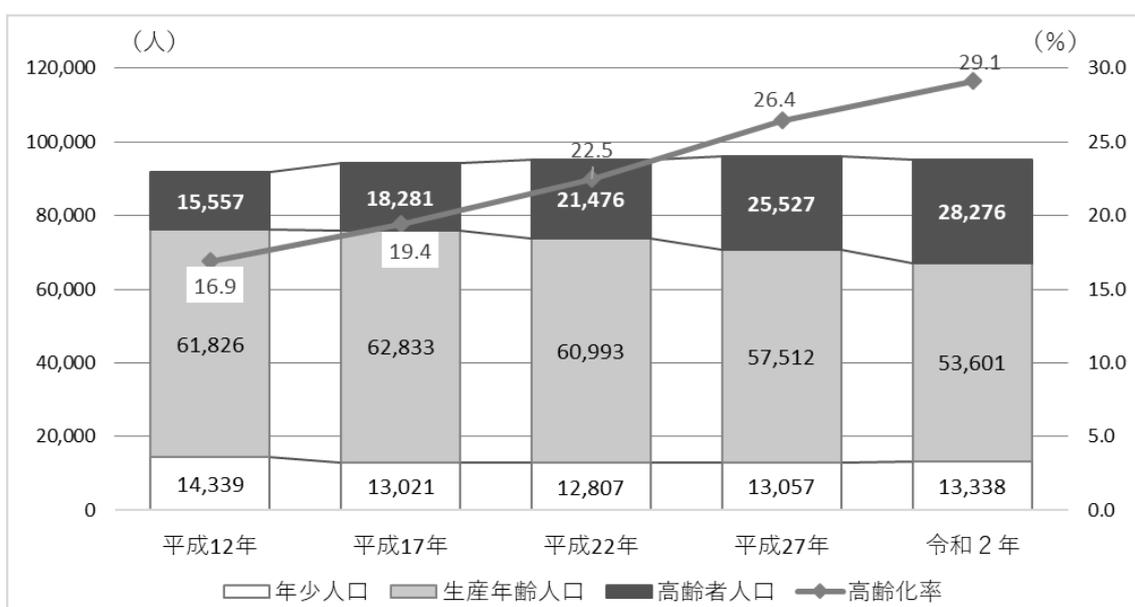
■年齢3区分別人口の推移

(単位：人・%)

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総人口	92,056	94,148	95,501	96,516	97,095
年少人口	14,339	13,021	12,807	13,057	13,338
構成比	15.6	13.8	13.4	13.5	13.7
生産年齢人口	61,826	62,833	60,993	57,512	53,601
構成比	67.2	66.7	63.9	59.6	55.2
高齢者人口	15,557	18,281	21,476	25,527	28,276
構成比	16.9	19.4	22.5	26.4	29.1
年齢不詳	334	13	225	420	1,880

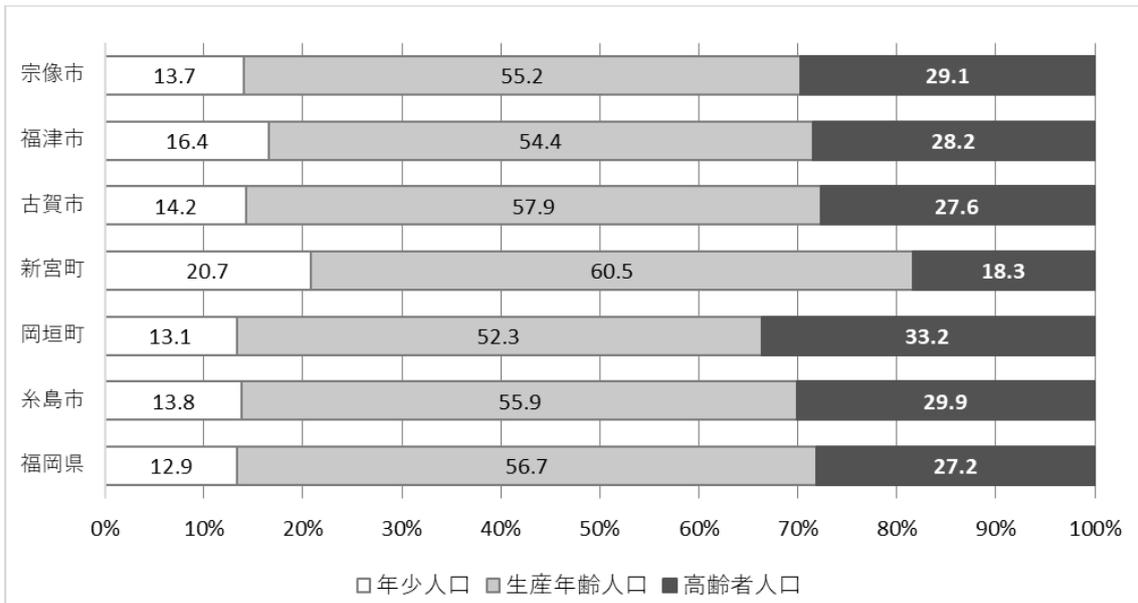
資料：国勢調査

■年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

■年齢3区分別人口の他市町との比較



資料：国勢調査（令和2年）

③ 高齢者のいる世帯の推移

高齢者のいる世帯数を国勢調査で見ると、平成22年から令和2年の10年間に3,451世帯増加しています。内訳では、高齢者夫婦世帯が3.2%減少しているのに対し、ひとり暮らし世帯数の構成比が3.5%増加しています。

他市町と比較をすると、本市は福津市と同値で「高齢者夫婦世帯」の割合が高いです。また、「ひとり暮らしの世帯」の割合も岡垣町、新宮町に次いで高くなっており、両者の割合の合計は岡垣町に次いで非常に高くなっています。

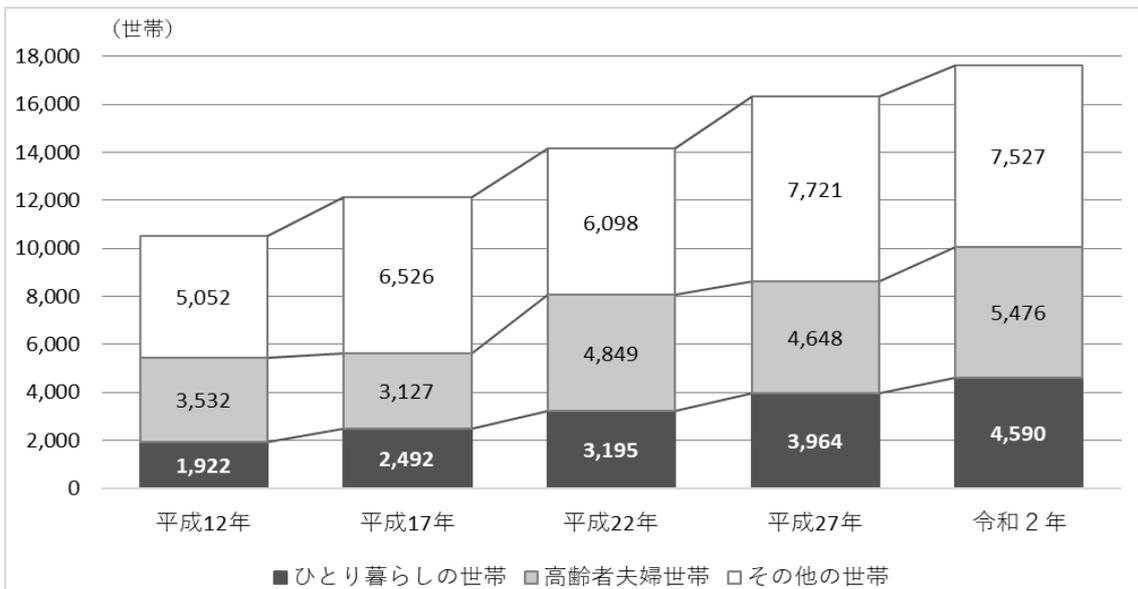
■高齢者のいる世帯の推移

	単位	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数	世帯	32,278	34,857	37,037	38,995	40,947
高齢者のいる世帯数	世帯	10,506	12,145	14,142	16,333	17,593
	%	32.5	34.8	38.2	41.9	43.0
ひとり暮らしの世帯	世帯	1,922	2,492	3,195	3,964	4,590
	%	18.3	20.5	22.6	24.3	26.1
高齢者夫婦世帯	世帯	3,532	3,127	4,849	4,648	5,476
	%	33.6	25.7	34.3	28.5	31.1
その他の世帯	世帯	5,052	6,526	6,098	7,721	7,527
	%	48.1	53.7	43.1	47.3	42.8

資料：国勢調査

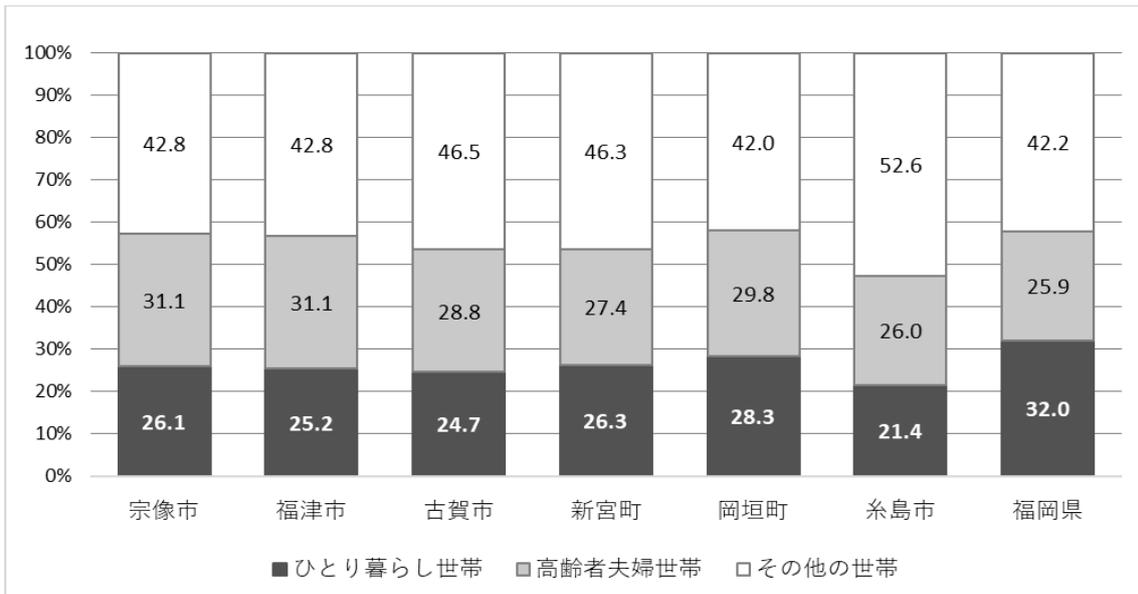
※平成12年は旧市町村の数値を合算したものの

■高齢者のいる世帯の推移



資料：国勢調査

■高齢者のいる世帯の他市町との比較



資料：国勢調査（令和2年）

④ 昼夜間人口・流入・流出人口の推移

昼夜間人口と流入・流出人口について、宗像市統計書の平成17年から令和2年までをみると、昼間人口は6,385人増加しており、大学生などの流入はありますが、高齢者など昼間市内に人口が多くなっているものと推測されます。

流出人口をみると、近年減少しており、通勤・通学で市外に出る人口が減少していることがうかがえます。

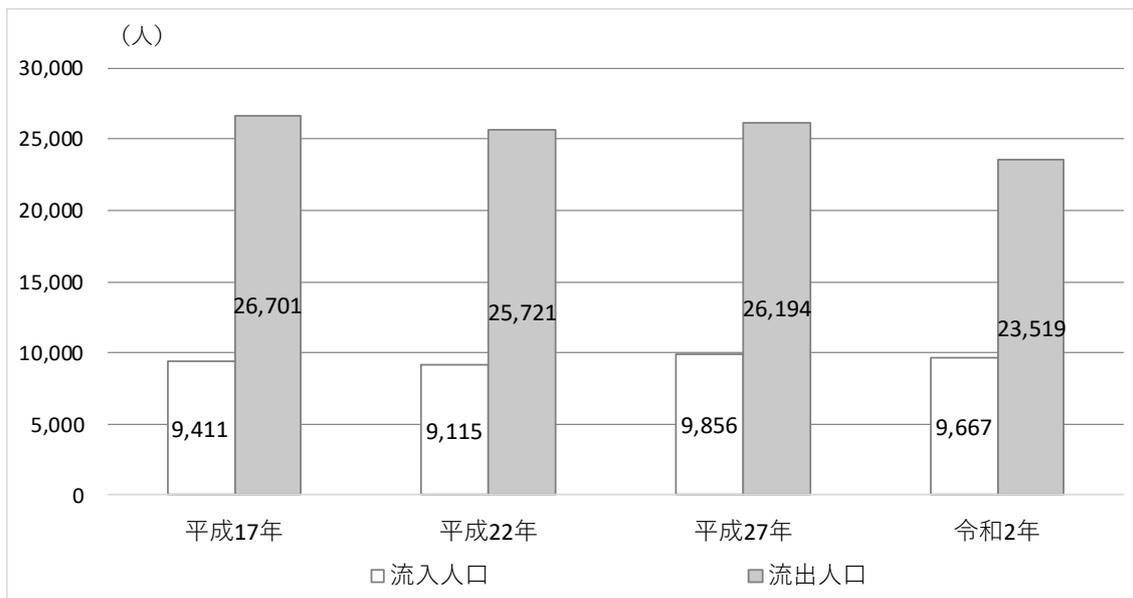
■昼夜間人口・流入・流出人口の推移

(単位：人・%)

	昼間人口	夜間人口	流入人口・流出人口			夜間人口に対する 昼間人口の割合
			流入人口	流出人口	増減	
平成17年	76,858	94,148	9,411	26,701	△ 17,290	81.6
平成22年	78,895	95,501	9,115	25,721	△ 16,606	82.6
平成27年	80,178	96,516	9,856	26,194	△ 16,338	83.1
令和2年	83,243	97,095	9,667	23,519	△ 13,852	85.7

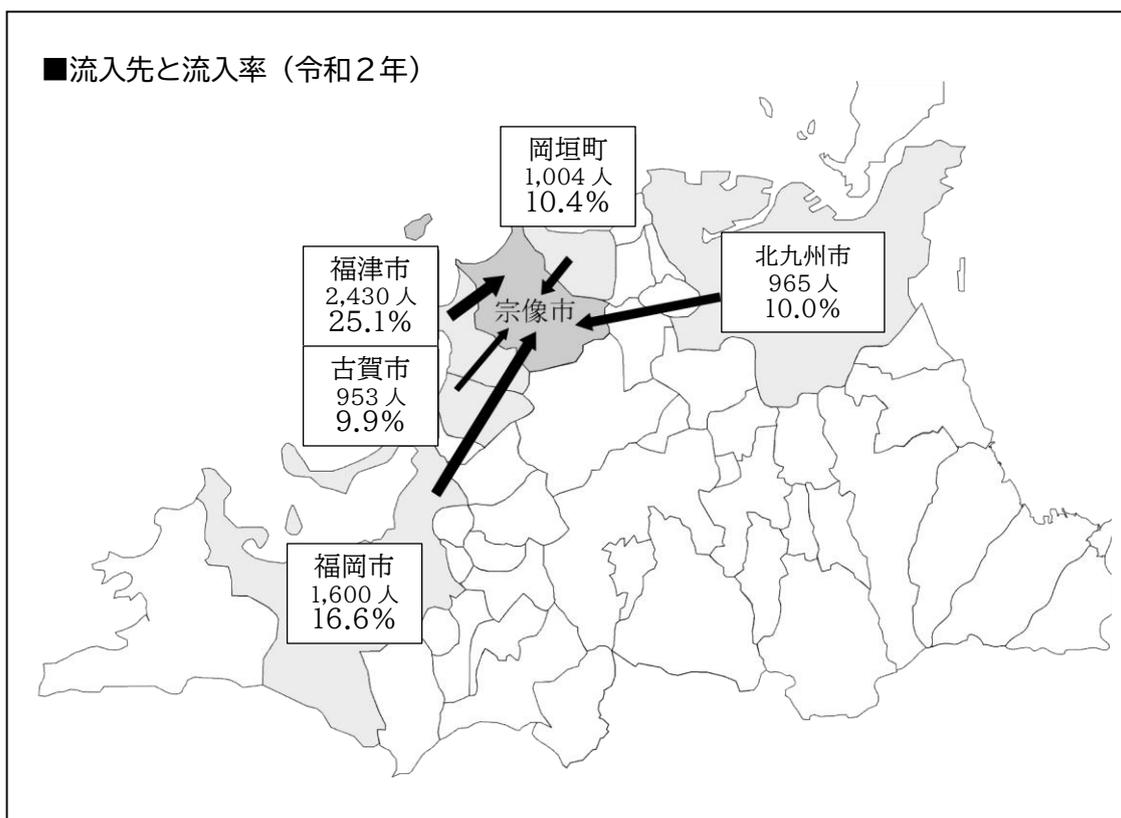
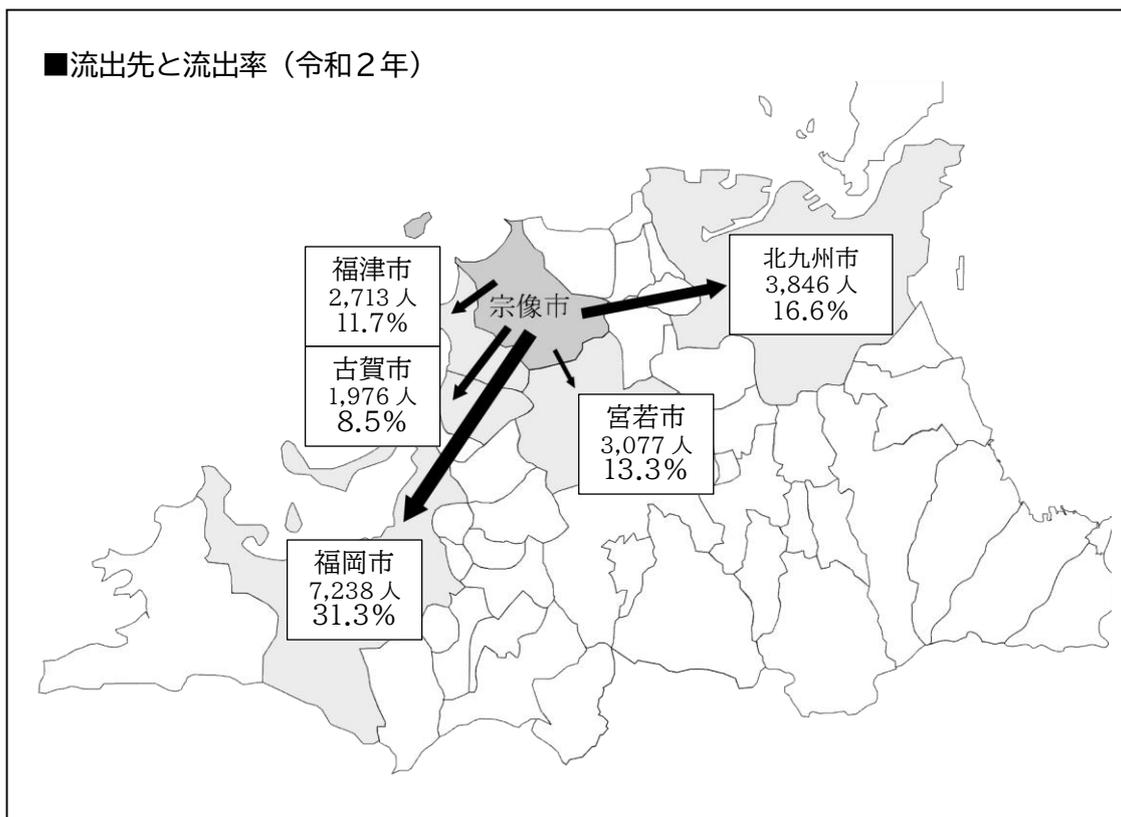
資料：宗像市統計書

■昼夜間人口・流入・流出人口の推移



資料：宗像市統計書

●宗像市の流出・流入状況



資料：国勢調査（令和2年）

⑤ 人口動態の推移

年度別の人口動態をみると、自然動態では平成30年以降出生が減少し、死亡も緩やかに増加が続いていることから、全体として減少傾向にあります。社会動態は変動が大きくなっていますが、全体としては人口の増加する年が多くなっています。また、令和4年の人口移動調査では社会動態が478人増加となったため、自然動態の469人減少と合わせ、全体として9人増加しています。

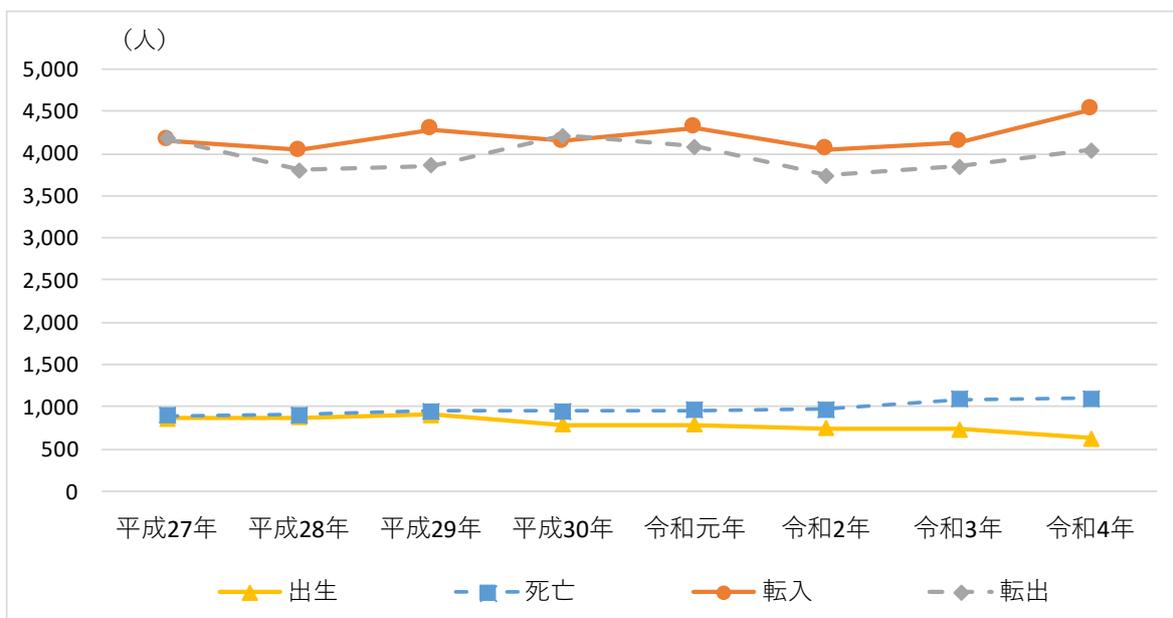
■人口動態の推移

(単位：人)

	自然増減数			社会増減数			人口増減数
	出生	死亡	増減数	転入	転出	増減数	
平成27年	855	888	△ 33	4,161	4,178	△ 17	△ 50
平成28年	871	906	△ 35	4,041	3,806	235	200
平成29年	899	951	△ 52	4,282	3,857	425	373
平成30年	785	951	△ 166	4,148	4,207	△ 59	△ 225
令和元年	784	953	△ 169	4,308	4,078	230	61
令和2年	742	973	△ 231	4,053	3,739	314	83
令和3年	734	1,090	△ 356	4,140	3,848	292	△ 64
令和4年	627	1,096	△ 469	4,519	4,041	478	9

資料：宗像市統計書

■人口動態の推移



資料：人口移動調査

また、令和2年国勢調査で過去5年間に転入した人の以前の居住地をみると、県内市町村では隣接する福津市・古賀市・岡垣町・宮若市よりも政令市で人口の多い福岡市・北九州市からの転入が多くなっていますが、他の都道府県からでは愛知県を除くと九州エリアの自治体が多く、人口集積地である東京都からの転入は227人となっています。

一方、年齢ごとの状況をみると、転出・転入とも20～34歳の若年層で多くなっていますが、25～29歳では転出数が転入数を超過しています。

■転入数上位10位の自治体（県内市町村および他の都道府県）

（単位：人）

市町村	転入数
福岡市	1,520
北九州市	1,229
福津市	639
古賀市	328
岡垣町	253
宮若市	239
飯塚市	170
久留米市	133
直方市	128
中間市	98

（単位：人）

都道府県	転入数
愛知県	394
長崎県	394
熊本県	336
大分県	271
佐賀県	241
鹿児島県	239
東京都	227
山口県	220
広島県	185
宮崎県	182

資料：令和2年国勢調査

■年齢階層別の転出人口

（単位：人）

年齢	転出数	年齢	転出数
0～4歳	426	50～54歳	341
5～9歳	501	55～59歳	296
10～14歳	162	60～64歳	255
15～19歳	412	65～69歳	230
20～24歳	1,424	70～74歳	199
25～29歳	1,773	75～79歳	127
30～34歳	1,369	80～84歳	150
35～39歳	980	85～89歳	197
40～44歳	592	90～94歳	120
45～49歳	481	95歳以上	59
		総数	10,094

資料：令和2年国勢調査

■年齢階層別の転入人口

（単位：人）

年齢	転入数	年齢	転入数
0～4歳	490	50～54歳	325
5～9歳	683	55～59歳	297
10～14歳	297	60～64歳	340
15～19歳	778	65～69歳	261
20～24歳	1,451	70～74歳	177
25～29歳	1,208	75～79歳	88
30～34歳	1,446	80～84歳	114
35～39歳	1,167	85～89歳	130
40～44歳	700	90～94歳	105
45～49歳	456	95歳以上	30
		総数	10,543

資料：令和2年国勢調査

⑥ 産業分類別人口

宗像市統計書の産業分類別人口をみると、第1次産業の就業人口の割合は減少傾向にあります。一方、第2次産業と第3次産業の就業人口は平成27年に増加したものの、令和2年には再び減少しています。

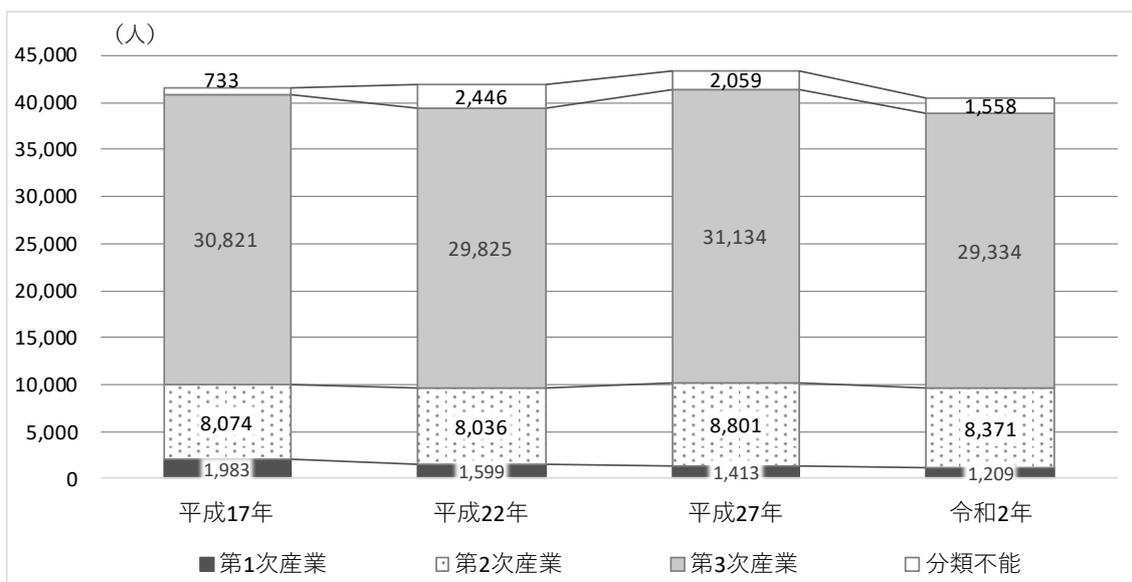
■産業分類別人口

(単位：人)

	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
第1次産業	1,983	1,599	1,413	1,209
第2次産業	8,074	8,036	8,801	8,371
第3次産業	30,821	29,825	31,134	29,334
分類不能	733	2,446	2,059	1,558

資料：宗像市統計書

■産業分類別人口



資料：宗像市統計書

⑦ 地区別人口・世帯数

地区別人口は、河東地区、東郷地区、池野地区は人口・世帯数ともに増加傾向にあります。大島地区では人口・世帯数ともに減少しています。また、吉武地区、日の里地区では、人口が減少する一方で世帯数が増加傾向にあります。

■地区別人口・世帯数

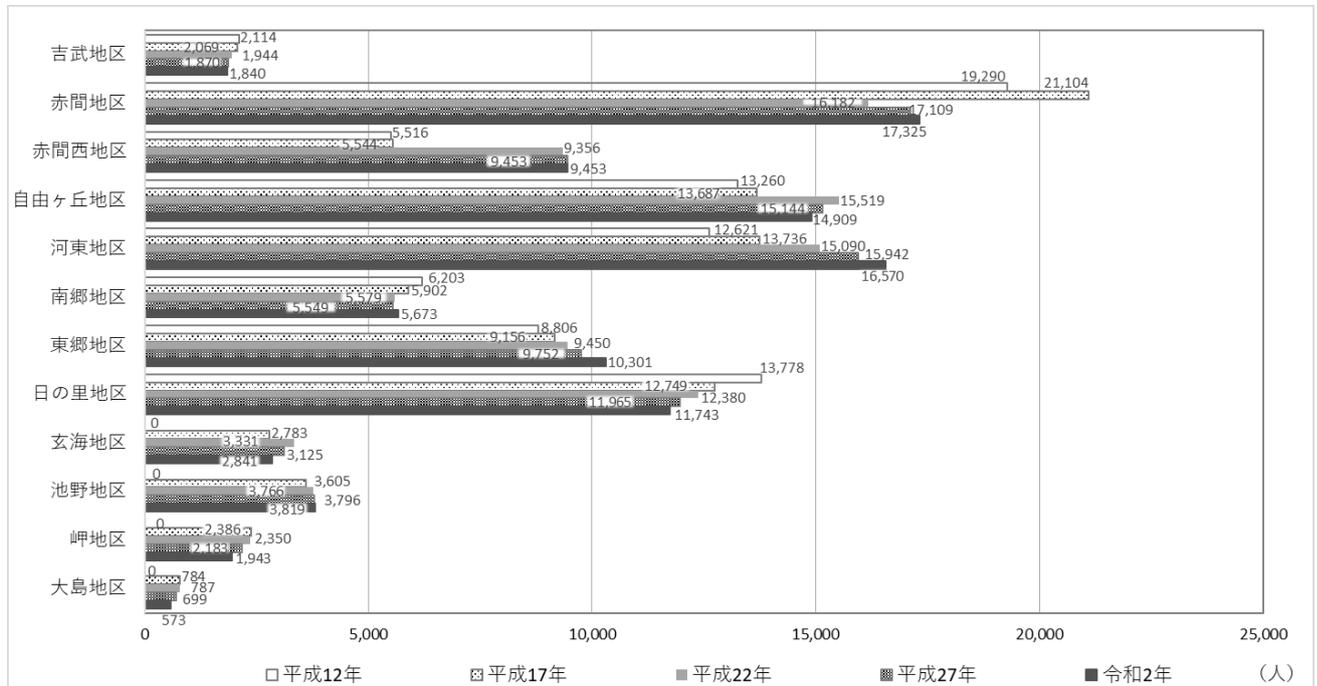
(単位：人・世帯)

地区名	平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年	
	人口	世帯数								
吉武地区	2,114	677	2,069	655	1,944	828	1,870	850	1,840	871
赤間地区	19,290	7,992	21,104	9,005	16,182	6,995	17,109	7,659	17,325	8,448
赤間西地区	5,516	1,932	5,544	2,250	9,356	3,874	9,453	4,091	9,453	4,337
自由ヶ丘地区	13,260	4,563	13,687	4,803	15,519	5,942	15,144	6,106	14,909	6,369
河東地区	12,621	3,894	13,736	4,439	15,090	5,436	15,942	5,972	16,570	6,566
南郷地区	6,203	1,692	5,902	1,808	5,579	2,204	5,549	2,349	5,673	2,610
東郷地区	8,806	3,106	9,156	3,337	9,450	3,944	9,752	4,172	10,301	4,661
日の里地区	13,778	5,207	12,749	5,076	12,380	5,347	11,965	5,360	11,743	5,549
玄海地区			2,783	1,006	3,331	1,449	3,125	1,394	2,841	1,429
池野地区	-	-	3,605	1,189	3,766	1,395	3,796	1,479	3,819	1,644
岬地区	-	-	2,386	758	2,350	872	2,183	881	1,943	879
大島地区	-	-	784	356	787	365	699	341	573	301

資料：庁内資料

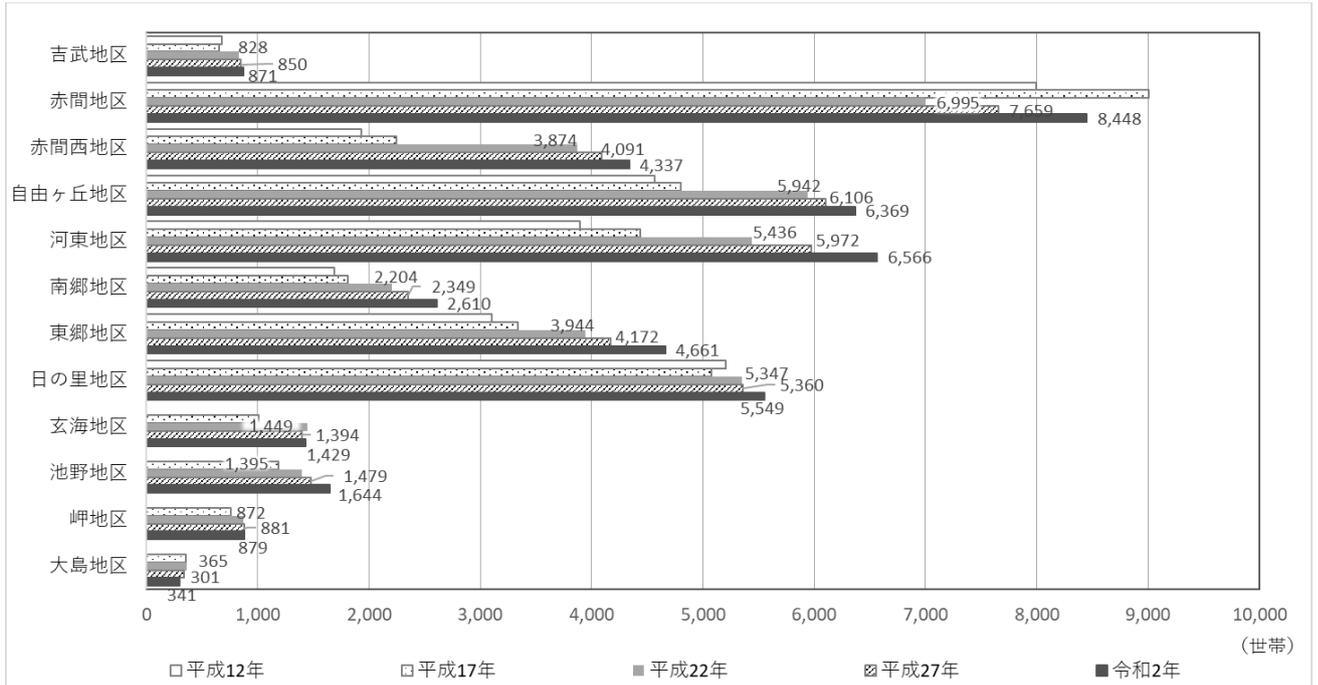
※地島については、玄海地区に計上

■地区別人口推移



資料：庁内資料

■地区別世帯数推移



資料：庁内資料

(2) 住宅・住環境の現状

① 住宅数の推移

県・他市町と比較すると、現状での空き家率⁵は新宮町、古賀市に次いで低くなっています。

また、令和4年度に実施した空家等実態調査において、一戸建ては空き家数・空き家率ともに減少していることが確認されましたが、集合住宅は住宅数・部屋数ともに増加しており、空き部屋については将来的に増加の懸念があります。

■本市と福岡県および県内他市町における住宅の現状

(単位：戸・%)

	住宅総数	空家数	空き家率	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
宗像市	44,660	4,630	10.4	110	2,110	100	2,310
福津市	26,980	3,020	11.2	250	1,200	130	1,440
古賀市	25,310	2,260	8.9	0	1,250	140	870
新宮町	12,740	840	6.6	0	440	50	350
岡垣町	14,250	1,740	12.2	130	250	60	1,290
糸島市	40,810	4,370	10.7	500	1,490	480	1,900
福岡県	2,581,200	328,600	12.7	5,600	180,200	16,700	126,000

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■空き家数と空き家率の推移（一戸建て）

(単位：戸・%)

調査年度	全調査戸数	空き家数	空き家率
平成22年	-	1,193	-
平成28年	34,647	1,712	4.9%
令和4年	34,249	1,615	4.7%

資料：庁内資料

■空き家部屋数と空き部屋率の推移（集合住宅）

(単位：戸・%)

調査年度	集合住宅数	部屋数	空き部屋数	空き部屋率
平成28年	1,219	14,111	-	-
令和4年	1,271	15,149	1,517	10.0%

資料：庁内資料

⁵ 空き家率：総住宅数に占める「空き家」の割合。空き家には、賃貸・売却のための空き家や別荘などが含まれる。

② 住宅所有関係

住宅・土地統計調査によると、本市の専用住宅総数は増加傾向にあります。持ち家、借家とも増加し、平成20年から平成30年の間に、持ち家は、2,900戸、借家は、1,710戸（民営借家は1,850戸）増加しています。一方で給与住宅は440戸減少しています。

また、他市町と比較すると、新宮町、古賀市に次いで、持ち家の割合が低くなっています。

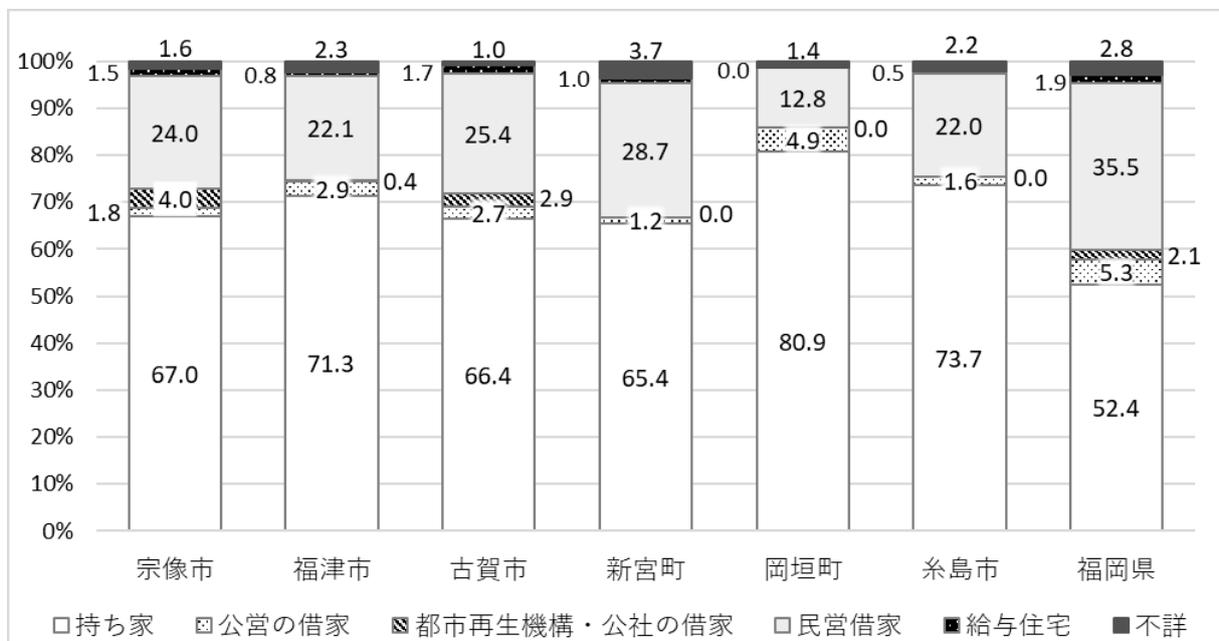
■住宅所有関係別住宅数の推移

(単位：戸)

	平成20年	平成25年	平成30年
専用住宅総数	35,470	37,550	39,510
持ち家	23,560	25,760	26,460
借家	10,690	11,530	12,400
公営の借家	470	460	710
都市再生機構・公社の借家	1,530	1,310	1,590
民営借家	7,640	9,290	9,490
給与住宅	1,050	470	610

資料：住宅・土地統計調査

■住宅所有関係別住宅数の割合の推移



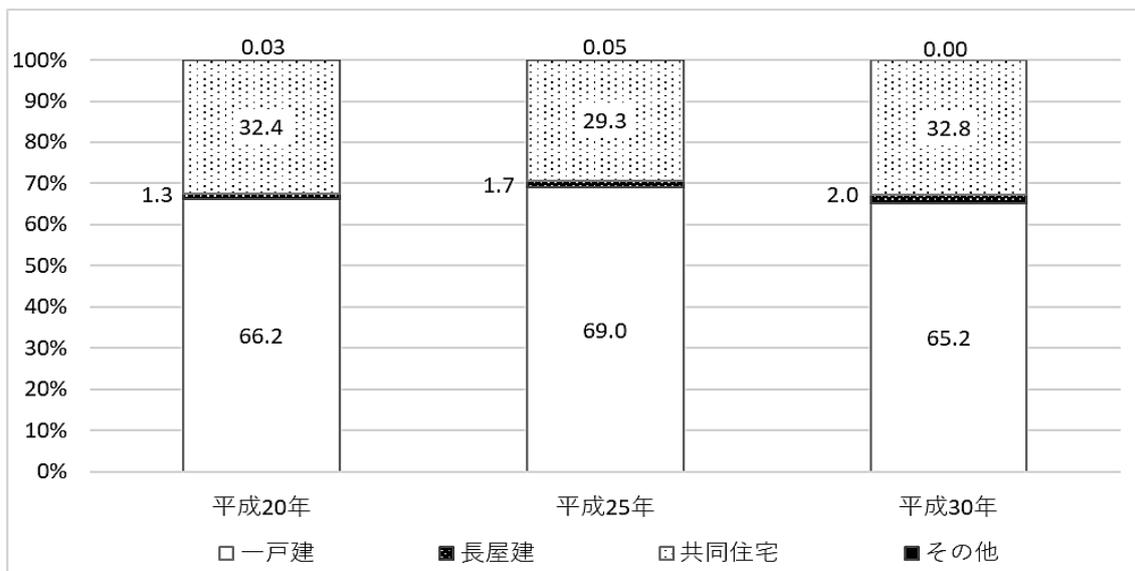
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

③ 住宅建て方別の状況

建て方別の住宅数を見ると、一戸建の住宅の割合が最も高いですが、平成25年から平成30年までに3.8%減少しています。

他市町と比較すると、共同住宅の割合は、新宮町・古賀市に次いで高く福津市と同割合となっており、一戸建の割合は新宮町、古賀市に次いで低くなっています。

■建て方別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

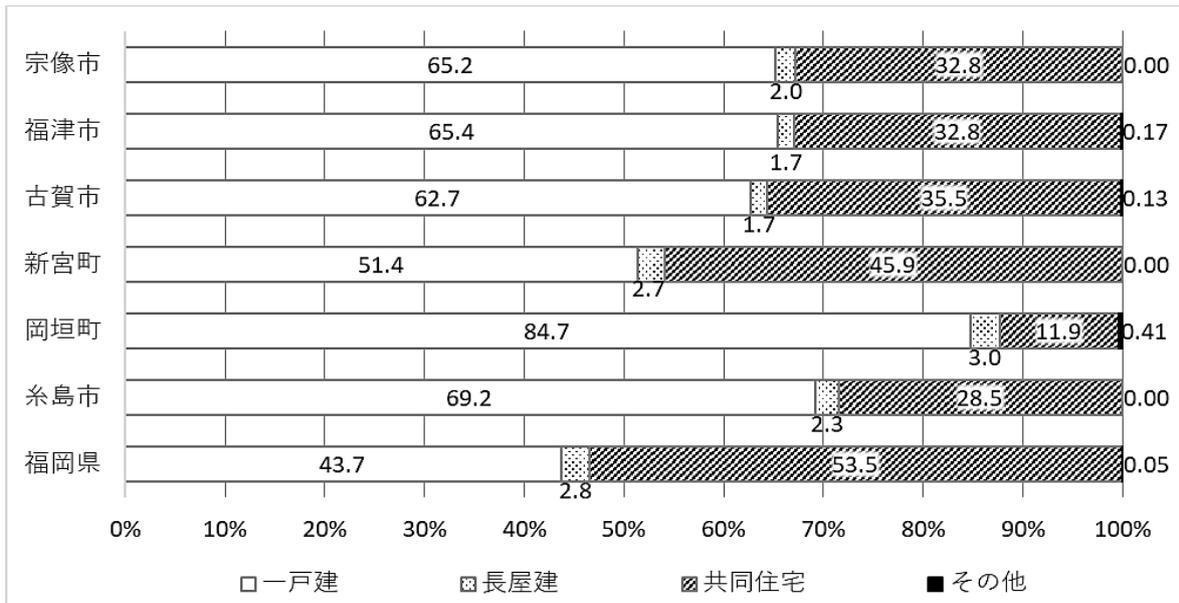
■建て方別の住宅数

(単位：戸)

	住宅数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
宗像市	39,500	25,770	780	12,950	0
福津市	23,560	15,410	390	7,720	40
古賀市	22,640	14,190	390	8,030	30
新宮町	11,780	6,050	320	5,410	0
岡垣町	12,300	10,420	370	1,460	50
糸島市	35,790	24,750	840	10,200	0
福岡県	2,208,800	964,800	62,200	1,180,800	1,000

資料：住宅・土地統計調査 (平成30年)

■建て方別の住宅数の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

④ 構造別住宅の状況

構造別の住宅数の割合を時期別に比較すると、木造住宅は減少傾向にあり、一方で鉄筋・鉄骨コンクリート造や防火木造の住宅が増加傾向にあります。

他市町と比較すると、本市の木造住宅の割合は福津市に次いで低くなっています。鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合は新宮町、古賀市に次いで高くなっています。

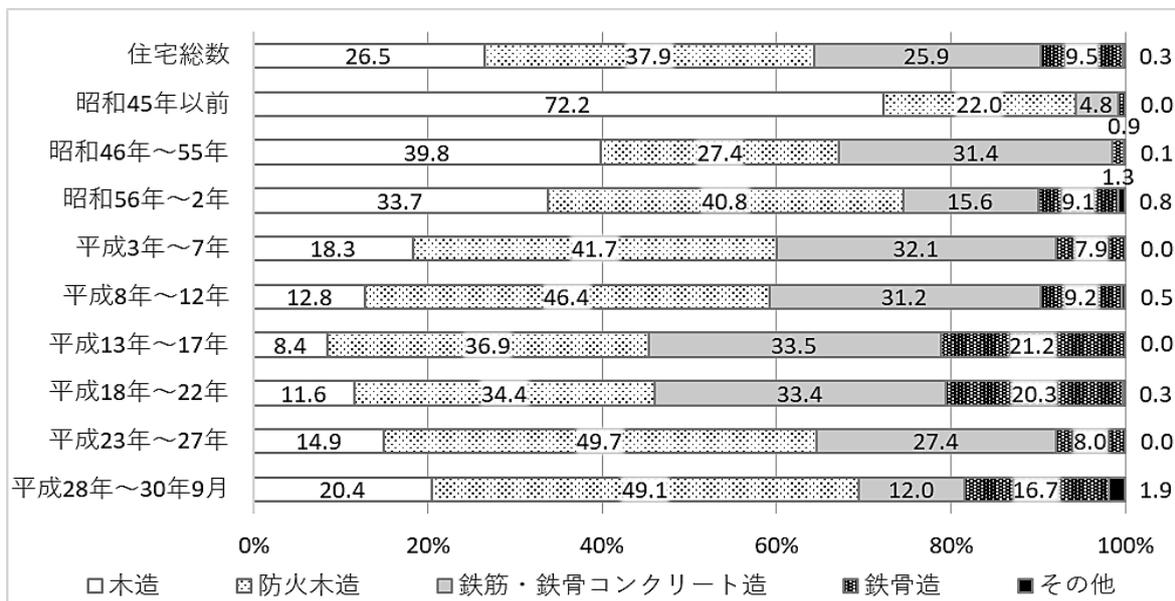
■構造別住宅数の時期別の割合

(単位：戸)

建築の時期	総数	木造	防火木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅数	39,910	10,560	15,110	10,350	3,790	100
昭和45年以前	2,270	1,640	500	110	20	0
昭和46年～55年	7,010	2,790	1,920	2,200	90	10
昭和56年～2年	6,350	2,140	2,590	990	580	50
平成3年～7年	5,950	1,090	2,480	1,910	470	0
平成8年～12年	4,140	530	1,920	1,290	380	20
平成13年～17年	4,150	350	1,530	1,390	880	0
平成18年～22年	3,890	450	1,340	1,300	790	10
平成23年～27年	2,880	430	1,430	790	230	0
平成28年～30年9月	1,080	220	530	130	180	20

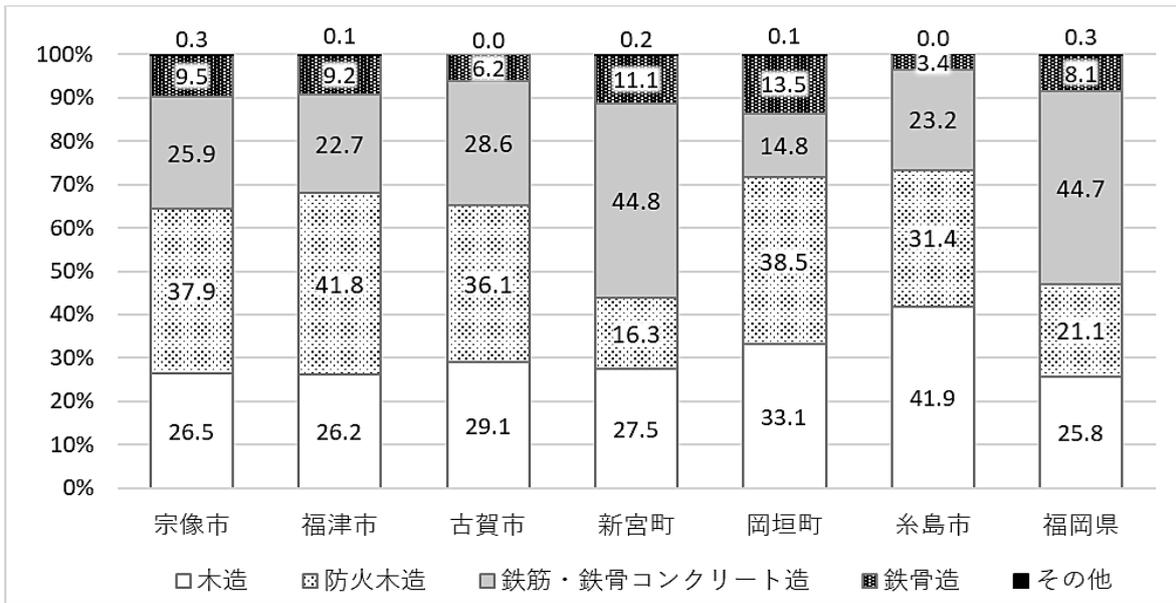
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■構造別住宅数の年代別の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■構造別住宅の他市町との比較



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

⑤ 居住面積水準

誘導居住面積水準に達している世帯は 60.0%と県の割合よりも 4.2%ほど高い値です。その中でも、持ち家が最も高い割合であり、次いで給与住宅と続いています。

他市町と比較すると、誘導居住面積水準⁶以上の割合は、最も低くなっています。最低居住面積水準⁷未達は、民営借家（非木造）で 16.0%となっています。

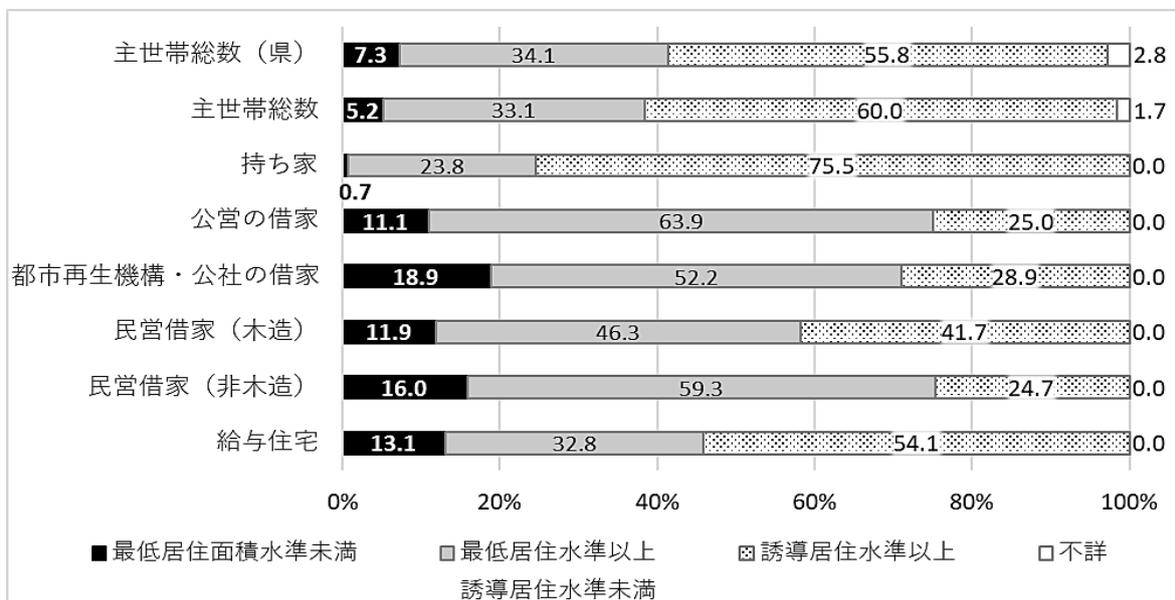
■居住面積水準の状況

(単位：戸)

	最低居住面積水準未達	最低居住水準以上 誘導居住水準未達	誘導居住水準以上	不詳
主世帯総数（県）	162,600	763,600	1,249,800	63,000
主世帯総数	2,090	13,230	23,930	660
持ち家	200	6,380	20,260	0
借家	1,890	6,850	3,670	0
公営の借家	80	460	180	0
都市再生機構・公社の借家	300	830	460	0
民営借家（木造）	260	1,010	910	0
民営借家（非木造）	1,170	4,340	1,810	0
給与住宅	80	200	330	0

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■所有関係別居住面積水準の状況

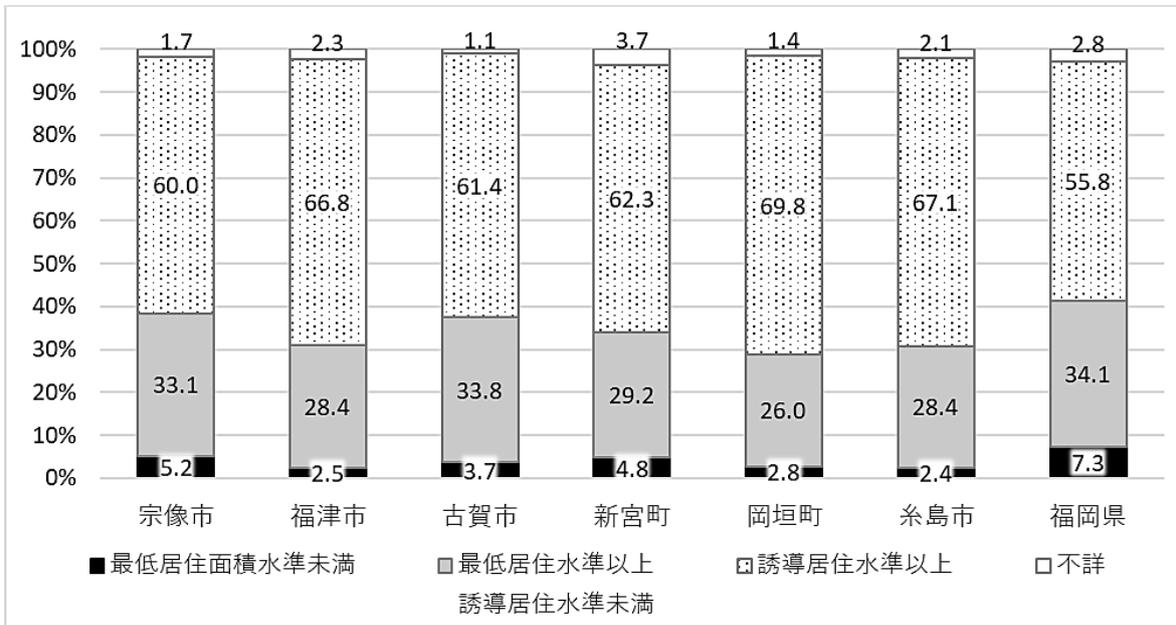


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

⁶ 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積について、住生活基本計画(全国計画)で示される水準。都市の郊外および都市部以外的一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」と、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」からなる。

⁷ 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積について、住生活基本計画(全国計画)で示される水準。

■構造別住宅の他市町との比較



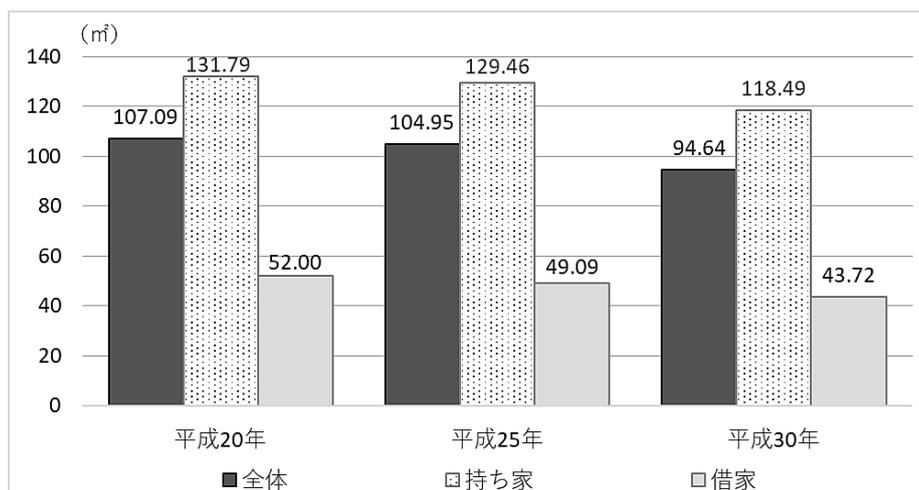
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑥ 1住宅当たりの延べ面積

1住宅当たりの延べ面積は、持ち家、借家のいずれも減少傾向にあります。

1住宅当たりの延べ面積を他市町と比較すると、本市の持ち家については、糸島市、岡垣町に次いで大きいことがわかります。しかし借家の1住宅当たりの延べ面積は、他市町の中でも最も小さいことがわかります。

■ 1住宅当たりの延べ面積の推移



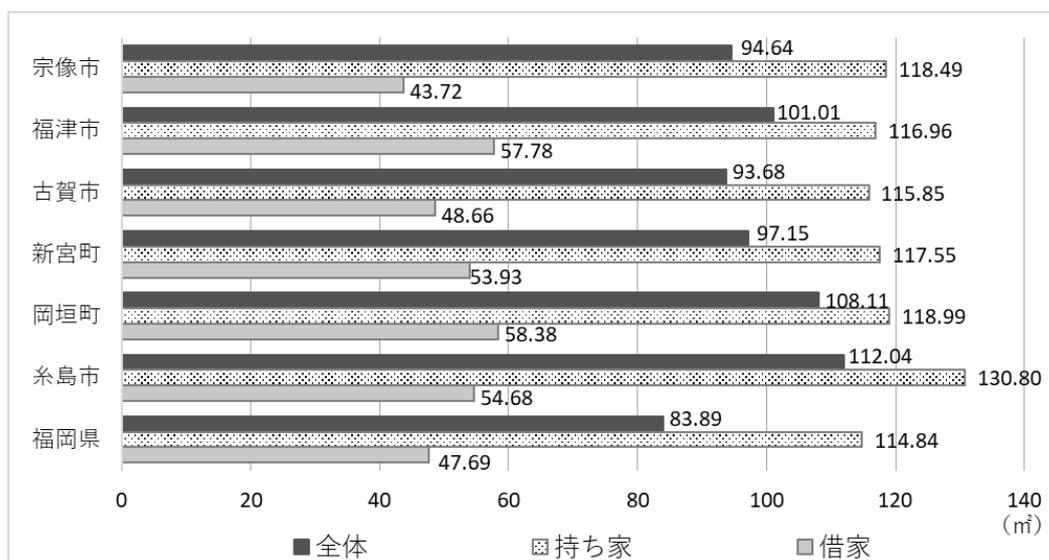
資料：住宅・土地統計調査

■ 1住宅当たりの延べ面積の他市町との比較

	宗像市	福津市	古賀市	新宮町	岡垣町	糸島市	福岡県
全体	94.64	101.01	93.68	97.15	108.11	112.04	83.89
持ち家	118.49	116.96	115.85	117.55	118.99	130.80	114.84
借家	43.72	57.78	48.66	53.93	58.38	54.68	47.69

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■ 1住宅当たりの延べ面積の他市町との比較



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

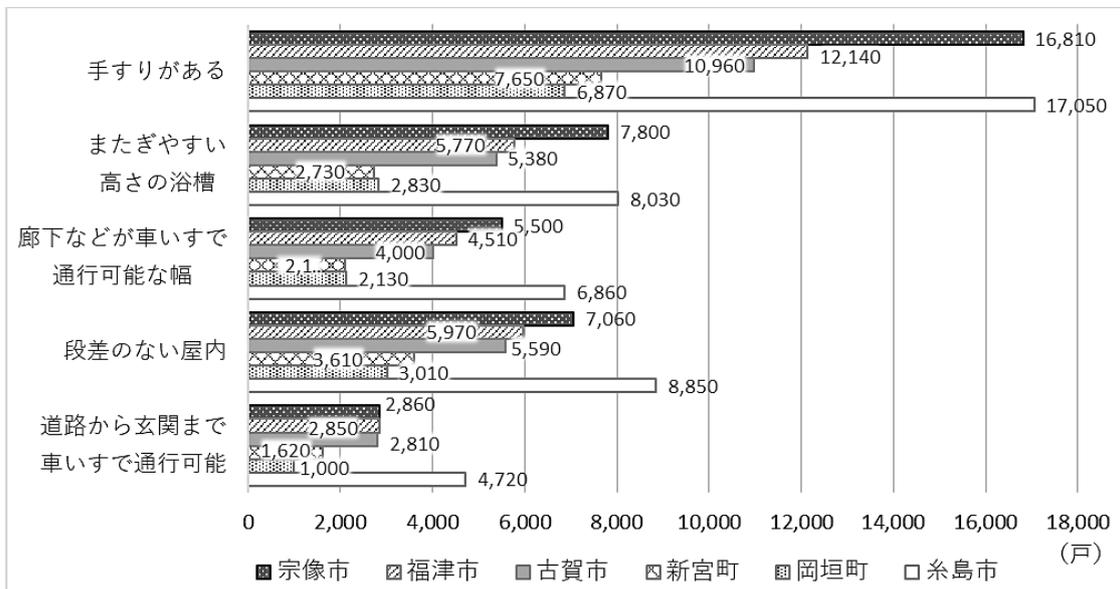
⑦ 住宅設備の状況

高齢者のための設備は、他市町と比較するとすべての項目において糸島市に次いで多いですが、その中でも多い項目は、「手すりがある」です。

耐震工事に関しては、「壁の新設・補強」をしている戸数が最も多いです。また、「金具による補強」については、糸島市に次いで多いです。

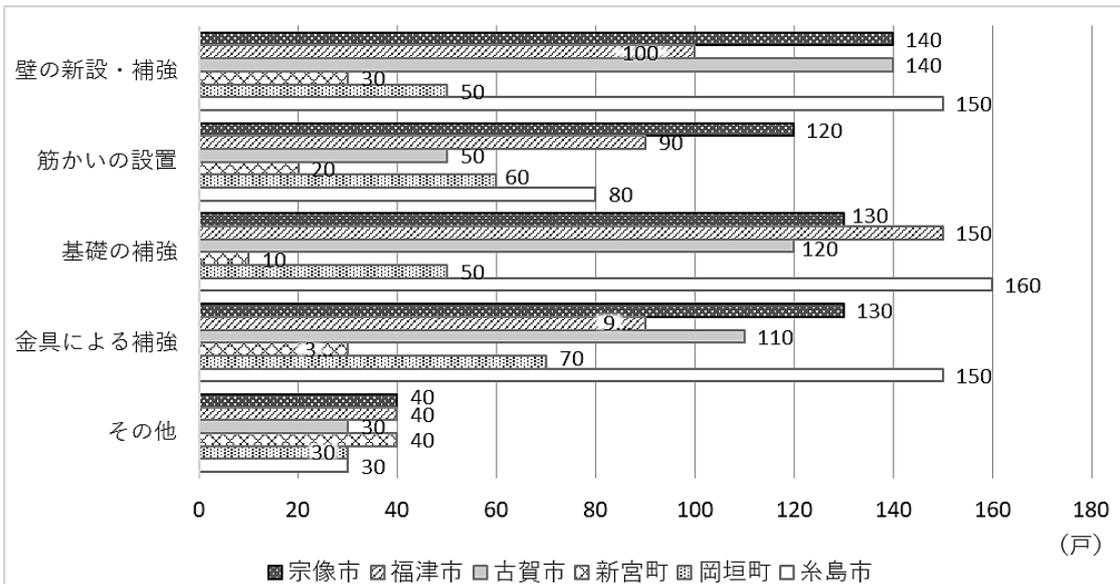
省エネルギー設備は、他市町と比較するとすべての項目において糸島市に次いで多いですが、その中でも多い項目は、「全ての窓が二重サッシ又は複層ガラス」です。

■高齢者のための設備



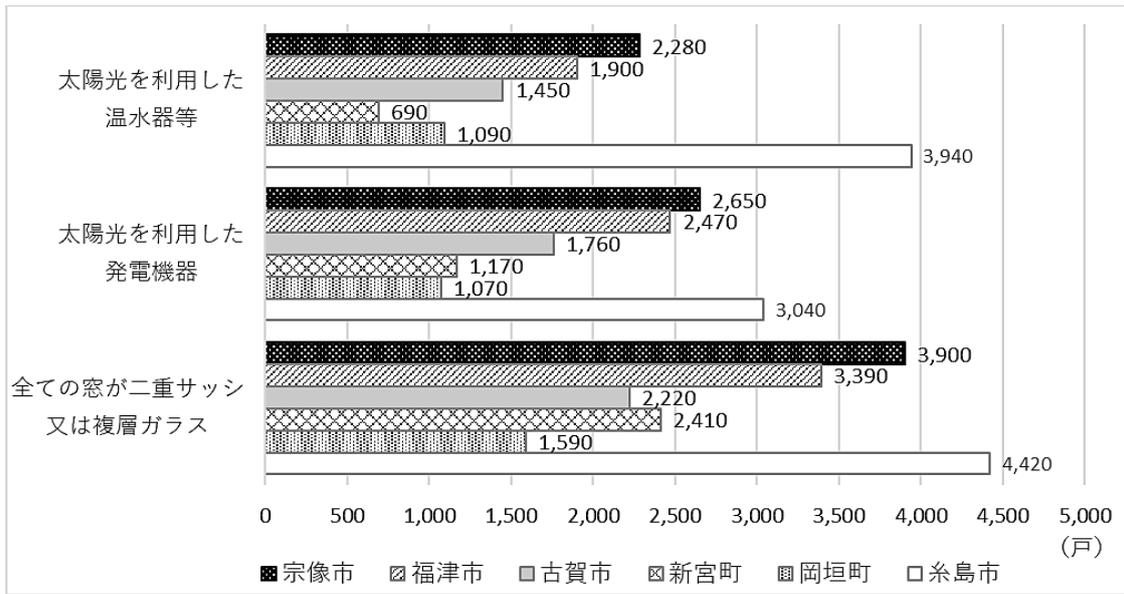
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■耐震工事をした住宅数



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■省エネルギー設備等住宅の数



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑧ 所有関係別新設住宅戸数の状況

建築統計年報によると、本市の新設住宅の戸数は 737 戸であり、他市町と比べると糸島市に次いで多い戸数です。

また、新設住宅戸数の割合を他市町と比較すると、持ち家の新設戸数は糸島市に次いで低い割合となっています。貸し家の戸数の割合を比較すると、糸島市に次いで高い割合となっています。

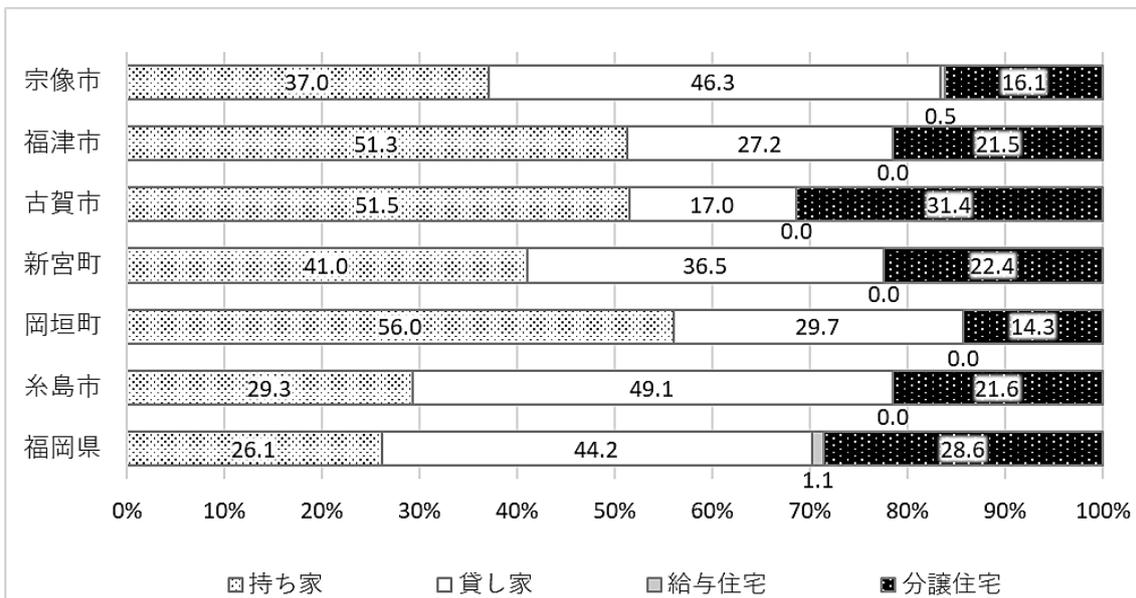
■所有関係別新設住宅戸数の状況（他市町との比較・令和元年度）

（単位：戸）

	総 数			
	持ち家	貸し家	給与住宅	分譲住宅
宗像市	273	341	4	119
福津市	303	161	0	127
古賀市	136	45	0	83
新宮町	64	57	0	35
岡垣町	102	54	0	26
糸島市	324	542	0	238
福岡県	9,981	16,884	424	10,936

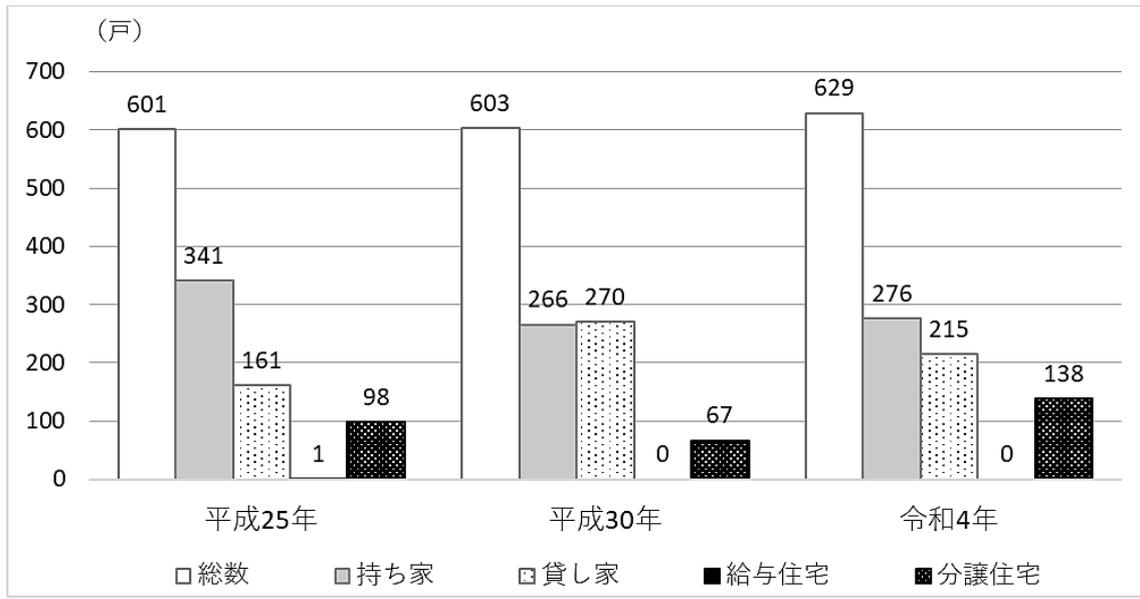
資料：建築統計年報（令和2年度版）

■所有関係別新設住宅戸数の状況の割合（他市町との比較・令和元年度）



資料：建築統計年報（令和2年度版）

■新設住宅戸数の推移



資料：建築統計年報

⑨ 接道不良住宅数の状況

平成 30 年の住宅・土地統計調査による本市の接道状況は、幅員 2 m 未満の道路に接している住宅が 950 戸、幅員 2 m～4 m の道路に接している住宅は 6,820 戸あります。幅員 4 m 未満の接道住宅の割合は約 19.5% であり、新宮町に次いで低い割合となっています。

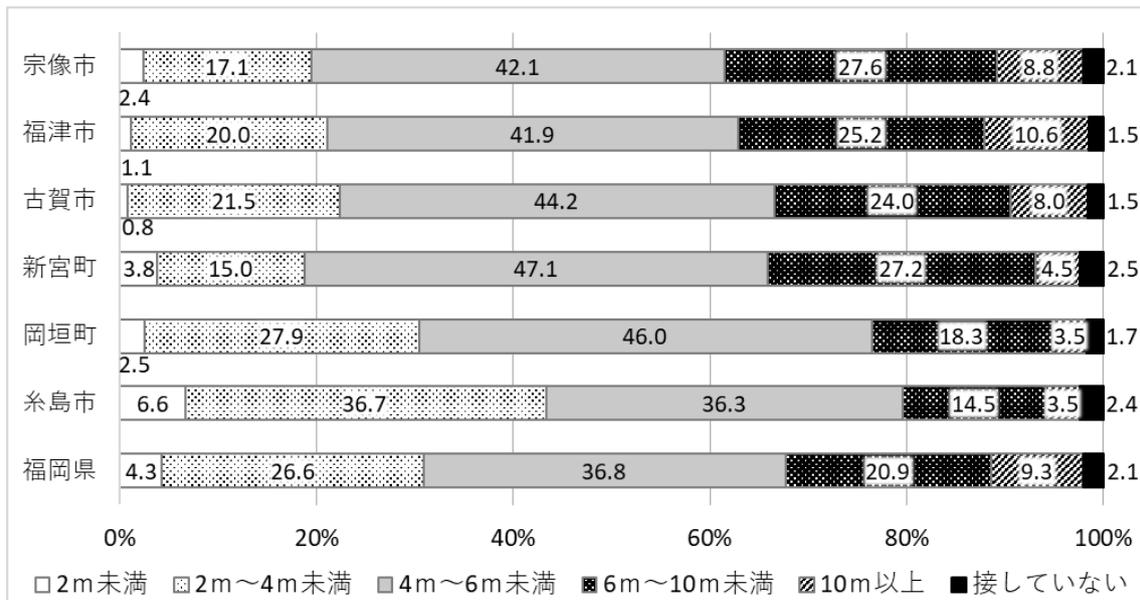
■接道不良住宅数

(単位：戸)

	宗像市	福津市	古賀市	新宮町	岡垣町	糸島市	福岡県
住宅数	39,910	23,830	22,860	11,830	12,510	36,250	2,239,000
幅員2m未満の道路に接している	950	270	190	450	310	2,400	96,300
幅員2m～4m未満の道路に接している	6,820	4,770	4,920	1,770	3,490	13,300	596,000
幅員4m～6m未満の道路に接している	16,800	9,990	10,100	5,570	5,760	13,150	823,500
幅員6m～10m未満の道路に接している	11,020	6,010	5,480	3,220	2,290	5,270	468,000
幅員10m以上の道路に接している	3,500	2,520	1,820	530	440	1,270	209,300
敷地が道路に接していない	840	360	350	290	210	860	46,000

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■接道不良住宅数の他市町との比較



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

⑩ 公的賃貸住宅管理戸数

市営住宅と福岡県営住宅を合わせた公営住宅⁸の管理戸数は減少傾向にあります。公的賃貸住宅の中で最も多いのはUR都市機構（都市再生機構）⁹の住宅で、管理戸数に変化はありません。市営住宅と福岡県営住宅は管理戸数が減少している状況で、市営住宅は11戸、0.4%減少しています。

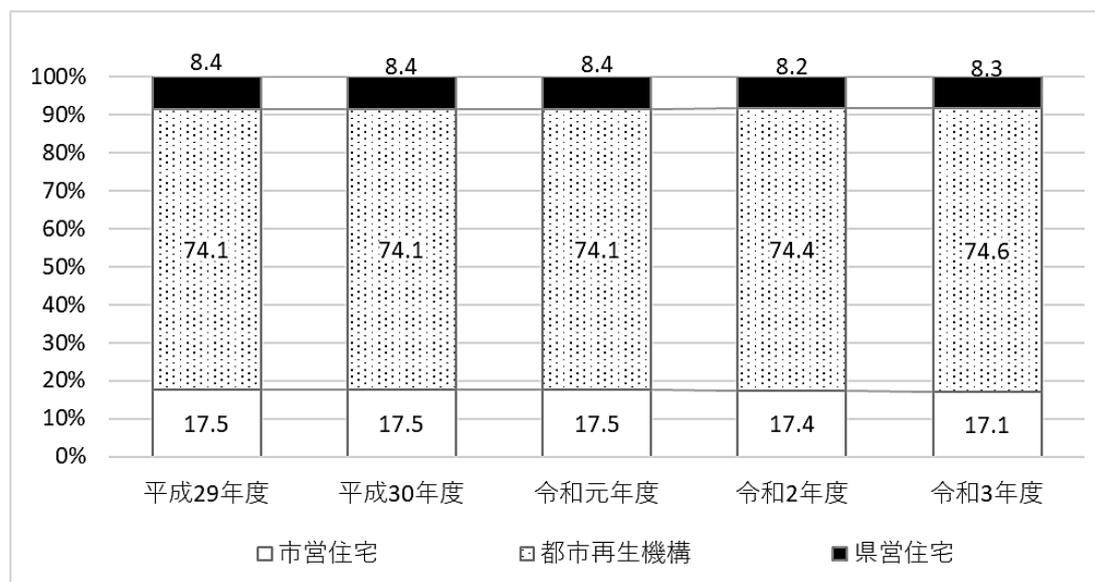
■公的賃貸住宅管理戸数の推移

(単位：戸)

	総数	市営住宅	都市再生機構	県営住宅
平成29年度	2,171	380	1,609	182
平成30年度	2,171	380	1,609	182
令和元年度	2,171	380	1,609	182
令和2年度	2,164	377	1,609	178
令和3年度	2,156	369	1,609	178

資料：宗像市統計書

■公的賃貸住宅管理戸数の割合の推移



資料：宗像市統計書

⁸ 公営住宅：地方公共団体が建設、買い取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低所得者に賃貸し、または転賃するための住宅およびその附帯施設で「公営住宅法」の規定による国の補助によるもの。

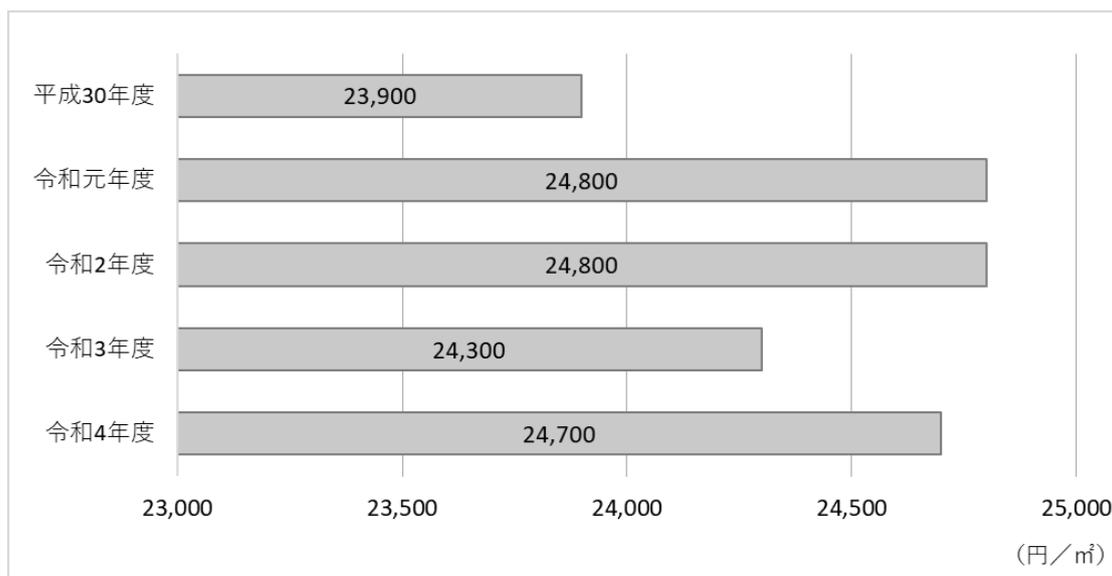
⁹ UR都市機構（都市再生機構）：都市機能の高度化や居住環境の向上による都市の再生を図り、まちづくりのビジョンの実現を支援するとともに、良好な賃貸住宅の確保や居住の安定を図り、公的賃貸住宅としての住宅のセーフティネットの充実に努めることによる都市の発展と住生活の向上を目標とした独立行政法人。

① 地価の状況

本市の地価は平成 30 年度から令和 4 年度まで上下落を繰り返しています。平成 30 年度の 23,900 (円/㎡) と令和 4 年度の 24,700 (円/㎡) を比較すると、800 (円/㎡) 上昇しています。

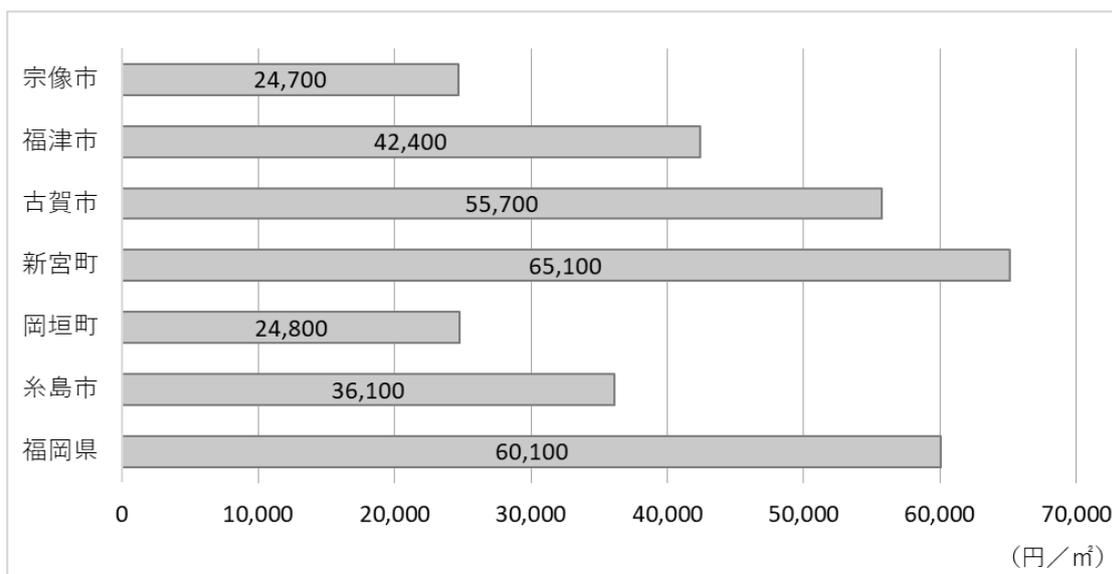
他市町の地価と比較してみると、本市は令和 4 年度の調査で最も低くなっています。住宅地の平均価格の伸び率も他市町と比較して最も低くなっています。

■住宅地の平均価格の推移



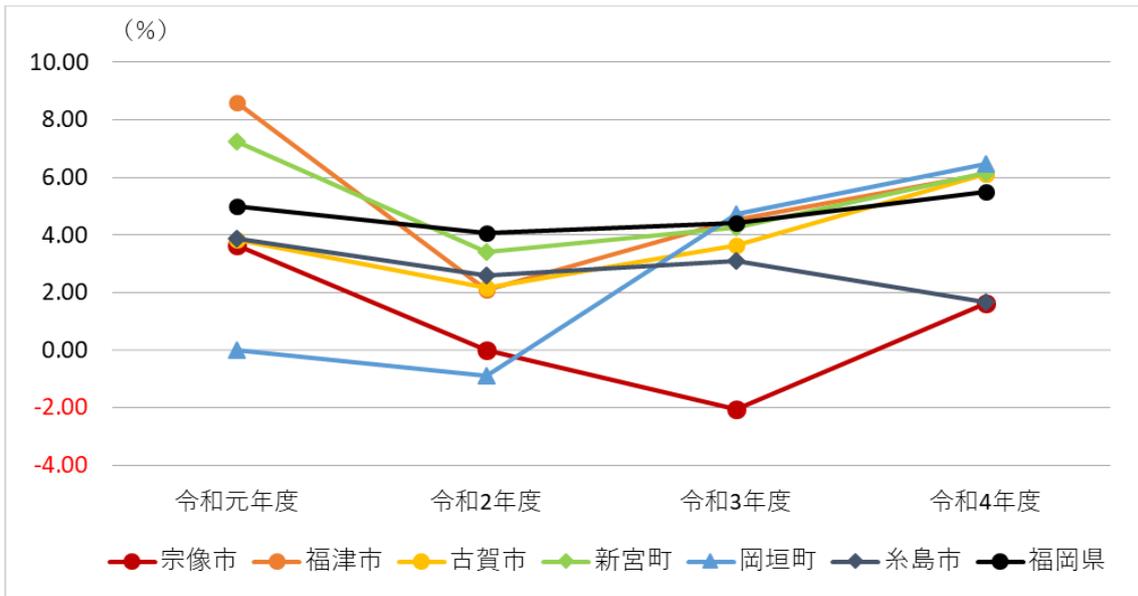
資料：福岡県地価調査

■住宅地の平均価格（他市町との比較）



資料：福岡県地価調査（令和 4 年度）

■住宅地の平均価格の伸び率（他市町との比較）



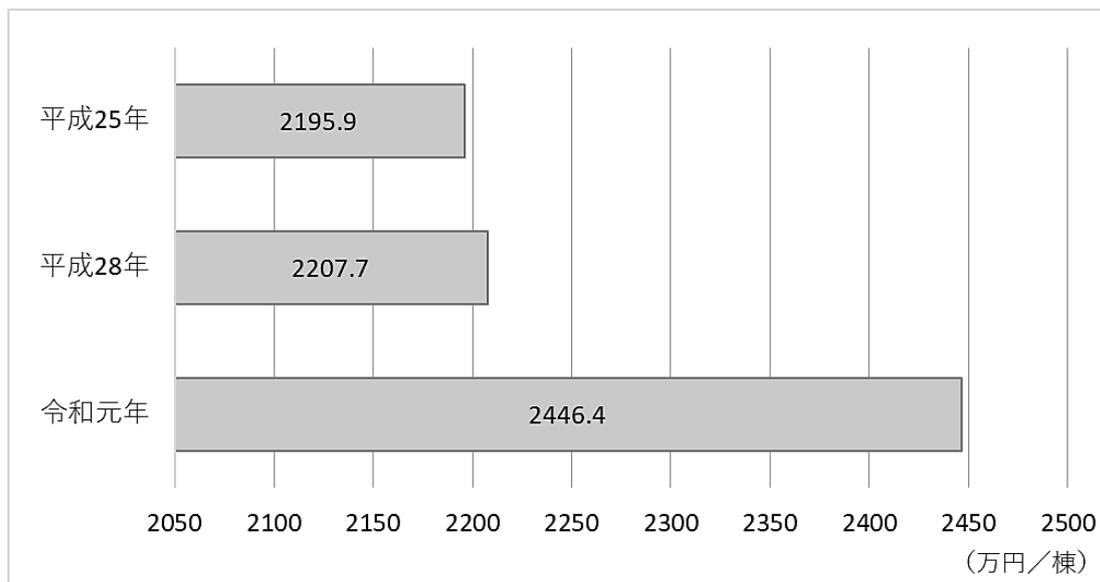
資料：福岡県地価調査

⑫ 工事費予定額の状況

1棟当たりの工事予定額の推移をみると、平成25年から令和元年の間で大幅に増加しています。

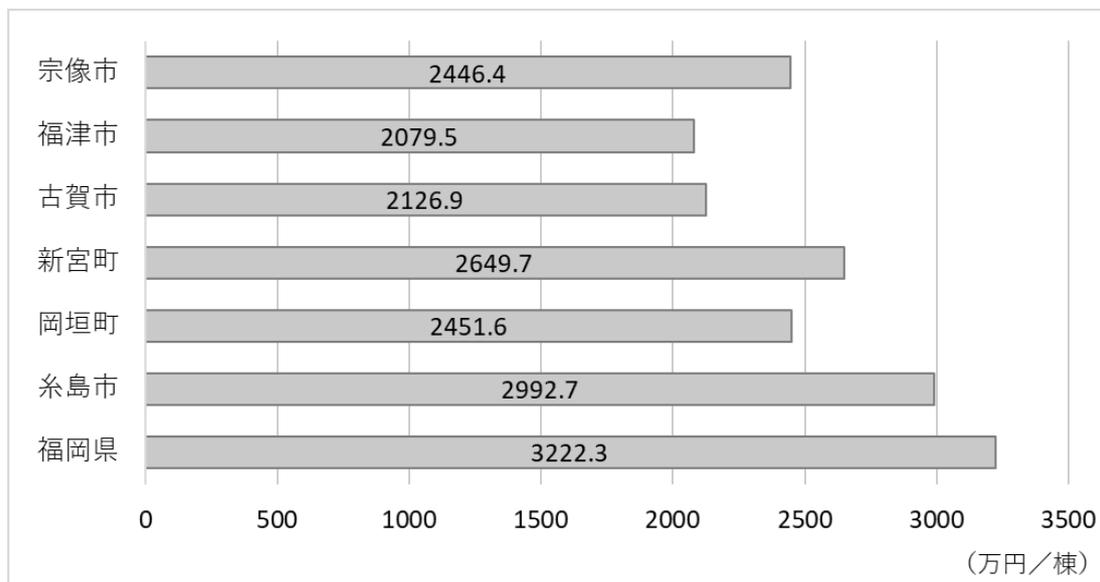
他市町との比較をみると、本市の工事費予定額は糸島市、新宮町、岡垣町に次いで高くなっています。

■ 1棟当たりの工事費予定額の推移



資料：建築統計年報

■ 1棟当たりの工事費予定額（他市町との比較）



資料：建築統計年報（令和元年）

2. 上位・関連計画

(1) 第2次宗像市総合計画



(2) 国および県の住生活基本計画

① 住生活基本計画（全国計画）

■最終改訂：令和3年3月

(1) 「社会環境の変化」からの視点

目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2)新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX ¹⁰ 、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進	・DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合	100% (令和7)

目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)安全な住宅・住宅地の形成 (2)災害発生時における被災者の住まいの早急な確保	・地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合	5割 (令和7)
	・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストック ¹¹ の比率	おおむね 解消 (令和12)
	・危険密集市街地の面積	おおむね 解消 (令和12)
	・（及び）地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率	100% (令和7)

¹⁰ DX(デジタルトランスフォーメーション):ITを含むデジタル技術を駆使して新しい価値を生み出し、人々の生活をより良いものに変革すること。2004年にスウェーデンのウメオ大学教授エリック・ストルターマン氏が提唱。

¹¹ 住宅ストック:ある時点における、空き室を含めた住宅の総量。

(2)「居住者・コミュニティ」からの視点

目標 3：子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2)子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり	・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	2割 (令和12)
	・公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率 ※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設	おおむね 4割 (令和12)

目標 4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2)支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり	・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー ¹² 性能及び断熱性能を有する住宅の割合	25% (令和12)
	・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4% (令和12)
	・公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率 【再掲】	おおむね 4割 (令和12)

目標 5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)住宅確保要配慮者 ¹³ (低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保 (2)福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援	・居住支援協議会 ¹⁴ を設立した市区町村の人口カバー率	50% (令和12)

¹² バリアフリー：障害者を含む高齢者などの社会生活弱者が、社会生活に参加する上で生活の支障となる物理的な障害や、精神的な障壁を取り除くための施策、もしくは具体的に障害を取り除いた事物および状態。

¹³ 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者のこと。

¹⁴ 居住支援協議会：住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

(3) 「住宅ストック・産業」からの視点

目標 6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標	公営住宅に関する指標	
(1)ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2)長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 (3)世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模	14兆円 (令和12) 20兆円 (長期的目標)
	・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合	50% (令和12)
	・25年以上の長期修繕計画 ¹⁵ に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	75% (令和12)
	・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比） ※地球温暖化対策計画(平成28年5月13日閣議決定)と連動	18% (令和12)
	・認定長期優良住宅 ¹⁶ のストック数	約250万戸 (令和12)

目標 7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標	公営住宅に関する指標	
(1)空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2)立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進	・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	20万物件 (令和3~12)
	・居住目的のない空き家数 ※住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数	400万戸程度におさえる (令和12)

目標 8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2)新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】	14兆円 (令和12) 20兆円 (長期的目標)

¹⁵ 長期修繕計画:分譲マンションにおいて将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。

¹⁶ 認定長期優良住宅:長期にわたり良好な状態で使用するため、維持保全が容易であり、家族構成や利用状況の変化に応じて設備や内装の更新が可能な住宅。平成21年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、エネルギー使用の効率性、住宅の構造、品質、性能など一定の基準に適合した住宅の認定制度が創設。

② 福岡県住生活基本計画

■計画期間：令和3年度から令和12年度まで

目指すべき住生活のすがた	共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活	
住生活の安定の確保及び向上の推進に関する基本目標		
基本目標	取り組む施策	
1 多様なニーズに応える 環境づくりと住宅セーフティネット ¹⁷ の充実	①	子育てしやすい住まいづくりの促進
	②	公的賃貸住宅への入居支援
	③	移住・定住の促進
	④	多様な住まい方の普及
	⑤	良質な高齢者向けの住まいの供給促進 (福岡県高齢者居住安定確保計画)
	⑥	高齢者向けの住まいに関する情報提供 (福岡県高齢者居住安定確保計画)
	⑦	高齢者の居住支援の推進と居宅生活を支える地域づくり (福岡県高齢者居住安定確保計画)
	⑧	住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進と適正管理 (福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)
	⑨	住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の確保と適正管理の促進 (福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)
	⑩	住まいと福祉が一体となって取り組む入居・居住支援の充実 (福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)
2 良質な住宅ストックを 将来世代に継承できる 環境づくり	①	新築住宅の省エネルギー性能の向上
	②	既存住宅の省エネルギー性能の向上
	③	県産木材等を活用した木造住宅等の普及
	④	所有者等による計画的な維持管理の促進
	⑤	マンション管理の適正化等の促進
	⑥	計画的な耐震化の促進
	⑦	バリアフリー化、居住ニーズの変化への対応など 既存住宅の性能向上の促進
	⑧	既存住宅のリフォーム・リノベーション ¹⁸ の促進
	⑨	民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進
	⑩	インスペクション(建物状況調査) ¹⁹ の普及
	⑪	若い世代への資産の継承の促進
	⑫	空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進
	⑬	空き家情報の発信やマッチングの促進
	⑭	不良な空き家の除却の促進

¹⁷ 住宅セーフティネット：住宅確保要配慮者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態などに適した住宅を確保できるようなさまざまな仕組み。平成19年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(通称：住宅セーフティネット法)が施行された。

¹⁸ リノベーション：原状回復のための表面的な修繕、営繕、不具合箇所への部分的な対処を行うリフォームに対し、機能、価値の再生のための改修や住まいの暮らし全体に対処した包括的な改修をいう。

¹⁹ インスペクション(建物状況調査)：建築士が第三者的な立場で専門家の見地から住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所や時期、概算費用などを見極め、アドバイスをすること。

3 地域での豊かな住生活 を実感できる魅力的な 居住環境づくり	①	地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進
	②	コミュニティ活性化を促進する担い手の育成
	③	住宅参加の美しいまちづくりの推進
	④	ゆとりとうるおいのある良好な住宅地の形成の促進
	⑤	持続可能な都市づくりに向けた施策との連携
	⑥	住宅団地の居住機能向上の促進
	⑦	ハザードマップの情報提供と活用促進
	⑧	安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進
	⑨	防犯性に配慮した住まいの普及
4 豊かな住生活を叶える 住情報提供等の充実と 住生活産業の活性化	①	住まいづくりや維持管理に関する幅広い住情報の提供
	②	豊かな住生活を叶えるための正しい知識を学ぶ機会の提供
	③	相談機能の充実
	④	豊かな住生活を支える住宅建設・改修の担い手の育成
	⑤	関係業法に基づく住宅関連事業者への指導
	⑥	住生活サービスに関する情報提供
	⑦	住生活産業の連携の促進

(3) 住生活関連の事業計画等

① 第3次 住んでみたいまち宗像推進計画

■本市の定住化施策における課題

- (1) 居住人口の減少や高齢化、住宅の老朽化による団地の衰退
- (2) 居住誘導区域外での賃貸住宅の増加
- (3) 住宅用地の不足
- (4) 空き家、空き地の増加による住環境の悪化
- (5) 多様な働き方へのニーズ拡大
- (6) 都市間競争の激化

■本市の定住化推進に向けた基本的な方針

1 住宅市場の活性化

- (1) 既存団地の再生と活性化
- (2) まちなか居住の促進
- (3) 住宅建設の誘導
- (4) 空き家、空き地の利活用
- (5) 住宅取得などに対する支援

2 住環境の充実

- (1) 安心・安全な市民生活の確保
- (2) 子育て環境、教育環境の充実
- (3) 文化・芸術、スポーツ活動の充実
- (4) 自然環境、生活環境の保全
- (5) 企業誘致と就業・起業支援

3 まちの魅力発信

- (1) シティプロモーションの充実
- (2) 田舎暮らしの提案
- (3) UIJターン²⁰の促進

²⁰ UIJターン:Uターンは地方から都市へ移住したあと再び元の地方へ移住すること、Iターンは都市から地方へ(または地方から都市へ)移住すること、Jターンは地方から都市へ移住したあと元の地方でない別の都市等へ移住すること。

② 宗像市公営住宅等長寿命化計画

公営住宅のストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト²¹の縮減につなげるとともに、事業費の平準化を図ることを目的に策定した。

■計画期間：令和3年度～令和12年度

■活用手法別戸数

公営住宅等	1～5年目	6～10年目
管理戸数	369戸	369戸
維持管理予定戸数	369戸	246戸
うち計画修繕対応戸数	336戸	238戸
うち改善事業予定戸数	33戸	8戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
個別改善事業戸数	33戸	8戸
建替事業予定戸数	0戸	105戸
用途廃止予定戸数	0戸	18戸

²¹ ライフサイクルコスト：製品や構造物などの費用を、調達・製造から使用、廃棄の段階をトータルして考えたもの。

(4) 関連計画等

① 第2次宗像市都市計画マスタープラン

■計画期間：平成27年から令和6年まで

■都市づくりの理念：

○自然、歴史などの環境と共生し、持続的発展が可能な都市づくり

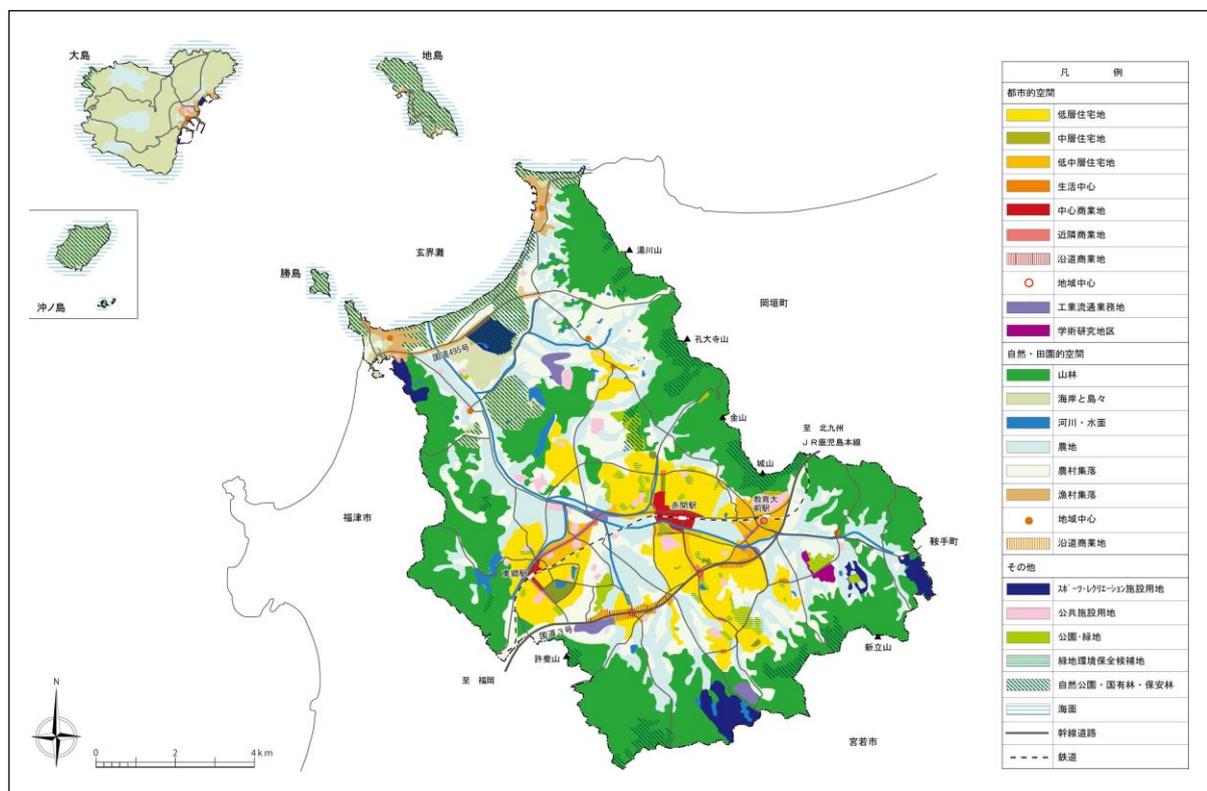
○量的な拡大より既存ストックを有効に活用し、質を高めることにより、市民誰もが暮らしやすい都市づくり

○人と人の連携を強め、地域コミュニティのある自立した都市づくり

→ 基本理念：宗像版集約型都市構造の形成

■将来都市像：「コンパクトで魅力的な地域がネットワークする生活交流都市」

■土地利用方針図



■土地利用方針

(1) 都市的空間の土地利用方針

ア 住宅地	アー 1 低層住宅地	<p>市街地の大部分を占める低層住宅地は、計画的に開発された戸建住宅を中心とする住宅団地が多く、緑豊かで良好な住環境を備えています。今後も戸建住宅を中心とする、ゆとりとうるおいのある住環境を維持、保全します。</p> <p>しかし、昭和40年代に開発された日の里や自由ヶ丘などの大規模住宅団地においては、高齢化の進展とともに空き地・空き家が増加しており、今後ますます顕著になることが予想されるため、3世代居住、建築物の更新促進や空き地・空き家の利用促進など、多様できめ細かな対応を行い、住環境の低下を予防するとともに、多世代が居住する個性的な生活圏を形成します。</p> <p>また、計画開発地以外の低層住宅地において、道路をはじめとした都市基盤が整っていない地域では、幹線道路に円滑にアクセスできる道路整備などを促進します。</p>
	アー 2 中層住宅地	<p>中層住宅地として整備された日の里5丁目は、建築物の更新を促進し、団地の再生を図ります。また、その他の中層住宅地では、既定の地区計画²²制度の適切な運用により、良好な住環境を維持、増進します。</p>
	アー 3 低中層住宅地	<p>赤間、東郷、原町など古くからの市街地や集落周辺は、地域の歴史や特性を活かした住環境の保全を基本としながらも、多様さを受け容れる複合的な住宅地とします。低未利用地などの利用促進と、戸建住宅や集合住宅などの誘導を計画的に行うとともに、住環境に調和する利便施設や業務施設などの立地をある程度受認し、多様性と秩序ある低中層住宅地を形成します。</p> <p>また、道路をはじめとした都市基盤が整っていない地域では、幹線道路に円滑にアクセスできる道路整備などを促進します。</p>
	アー 4 生活中心	<p>商業地から遠い住宅地などを対象に生活中心を位置づけ、近隣住民の日常的な買い物や生活サービスの利便性を確保し、地域コミュニティの活性化を図るため、商業・医療・福祉などの近隣サービス施設を誘導します。</p>
イ 商業地	イー 1 中心商業地	<p>JR赤間駅、東郷駅周辺は、商業・業務、医療・福祉機能の集積地として土地の高度利用を促進するとともに生活利便機能を誘導し、活気と賑わいのある都市空間を形成します。</p> <p>特に、赤間駅周辺は、中心拠点として市民のニーズに応え得る中核的な商業・業務、医療・福祉機能など高次都市機能の立地を促進し、本市の顔として生活、文化、アメニティ機能に富んだ魅力的な都市空間の形成を目指します。</p> <p>また、市街地縁辺部からの住み替えや新規居住者の受け皿となる多様な世代が暮らせる都市型住宅などの導入や住み替えなどによる中心部の人口増加に対応した商業施設や公共公益施設の集積、駅の乗り換えの利便性を高める駐車場の確保などのため、市街地拡大を含む計画的な開発を一体的に進め、複合的な機能を有する中心拠点を形成します。</p>

²² 地区計画:住民の生活に身近な地区について、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方など、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画のこと。地区計画は、都市計画や建築基準法による大まかな規制、誘導だけではカバーしきれない面を補完し、地域特性を生かしたまちづくりに有効となる。

		<p>一方、東郷駅周辺は、駅北側市街地において、アクセス道路である県道東郷停車場線、都市計画道路宗像福岡線、都市計画道路東郷駅前線や駅前広場、駐車場などの交通基盤整備を進め、快適で安全な歩行者空間の確保や商業・業務環境の向上を図り、大規模低未利用地の計画的な市街地整備を促進し、拠点にふさわしい良好な市街地を形成します。</p>
	イー２ 近隣商業地	<p>日常生活圏の中心である地域中心などに近隣商業地を配置し、買い物などの商業施設や医療・福祉施設などの立地を促進し、地域住民の日常的な利便性を高めます。</p> <p>旧国道３号及び都市計画道路赤間駅自由ヶ丘線などの沿道は、地域のニーズに対応した商業施設や中高層住宅を計画的に誘導し、魅力的で利便性の高い商業・居住機能の充実を図ります。</p> <p>教育大前駅周辺は、駅前としての利便性や旧赤間宿の持つ歴史的遺産、学生の街という特性を活かし、地域住民や学生にとって魅力ある商業施設の立地を誘導します。</p> <p>既存商業地は、商業、日常生活サービス機能と居住機能のバランスや共存に配慮した魅力的な街なみの再生を促進します。</p>
	イー３ 沿道商業地（国道３号沿道）	<p>国道３号沿道は、中心商業地との適切な役割分担を図ったうえで、周辺環境との調和に配慮した商業機能の立地を許容します。なお、新規の大規模集客施設については、その立地を抑制します。</p> <p>特に、光岡交差点周辺では、ロードサイド型店舗など商業関連施設が集積立地しています。これ以上の過度な集積を抑制し、中心拠点や既存商店街との役割分担に配慮した機能を誘導します。</p>
ウ 工業地 その他	ウー１ 工業流通業務地	<p>国道３号沿道の王丸と徳重は、現況の土地利用実態を踏まえつつ、大規模集客施設の立地を抑制し、工業、流通施設などの立地を誘導します。既存工業の生産環境を維持、増進しながら、幹線道路沿道の立地特性を活かした流通施設との適正な共存を図ります。</p> <p>新規の企業誘致や既存企業の再配置を適正に進めるため、自然環境の保全や周辺環境との調和を前提として、地域資源を重視した工場や地域産業活性化に資する工業用地の確保を検討します。</p> <p>用地については、広域交通の利便性が高く、まとまった用地が確保できる若宮インターチェンジ近接地や、福岡や北九州にある工場や地域産業活性化に資する工業用地の確保を検討します。</p> <p>用地については、広域交通の利便性が高く、まとまった用地が確保できる若宮インターチェンジ近接地や、福岡や北九州にある工場との連携や既存工場との連携が可能で、質が高く低コストの整備を計画的に進めることができる国道３号沿道に確保することを検討します。</p> <p>なお、工業流通業務地は、大規模集客施設の新たな立地など無秩序な商業集積を抑制し、土地利用の整序を進めます。</p>
	ウー２ 学術研究地区	<p>既定の地区計画制度の適切な運用により、周辺環境への影響が少ない研究所や教育施設を計画的に誘導し、緑の多いリサーチパークとしての環境を保全、形成します。</p>

(2) 自然・田園的空間の土地利用方針

ア山林	<p>本市を取り囲む山林や吉田ダム周辺の山林は、水源かん養や生態系の保持、大気浄化、都市防災そして本市固有の郷土景観を形成するなど多面的な機能を有しています。このため、これらの機能を保全し、都市的開発は抑制します。</p> <p>山歩きや登山など身近な自然として親しまれている新立山、許斐山、四塚などは、山林が持つ多様な機能の維持、増進を前提としながら、学校教育やレクリエーションの場として活用します。</p>
イ海岸と島々	<p>玄界灘、響灘に面する美しい海岸線や大島、地島、沖ノ島、勝島の自然環境を保全します。特に、白砂青松で知られるさつき松原などの海岸線の樹林地を保全するために、国、県、市民、コミュニティと連携した樹林の維持管理活動を充実させます。</p> <p>美しい砂浜を再生、整備するとともに、海水浴、釣り、サイクリング、乗馬、その他スポーツなどのレクリエーション空間として保全、活用を進めます。</p>
ウ河川	<p>本市の上水道水源であり、農業用水源でもある、釣り川水系の環境を保全します。</p> <p>特に、周辺の緑と一体的に水辺環境を保全し、ホタルや川魚などの生態系に配慮するとともに、堤防に整備された桜並木や散策路、サイクリングロード、ポケットパークなどの親水空間を維持、活用します。</p>
エ農地	<p>農振農用地など集団的な優良農地については、農業を支える生産基盤であり、洪水調整や身近なオープンスペースなどの多様な機能を有することから、無秩序な開発を禁止し農地を保全します。その他の農地や丘陵地の果樹園などについては、宗像らしい田園風景の要素として維持・保全するとともに、市民の利活用を検討します。</p>
オ農村集落	<p>農業の振興を軸に農村コミュニティの活性化を図り、豊かな自然環境、田園風景と調和した集落環境を保全、形成します。</p> <p>居住環境の改善や定住人口の確保のために必要な住宅整備は、既存集落との連たんに配慮しつつ、ゆとりある良好な住宅地となるよう、計画的に進めます。</p>
カ漁村集落	<p>漁村が持つ特色を尊重しながら、漁業環境の保全・整備とともに、良好な居住環境を備えた漁村集落を形成します。</p> <p>狭隘道路や空き家などが多く、安全性の問題がある場所は、居住環境の改善などに取り組み、快適で安全な住宅地を形成します。</p>
キ地域中心	<p>生活利便性の確保や地域コミュニティの活性化のため、身近な店舗や医療・福祉施設、金融機関などの日常生活サービス機能を備えたコミュニティ空間の形成を計画的に進めます。</p> <p>その際、農業、漁業の振興を図りながら、自然、歴史的遺産などを活かした観光・レクリエーション機能と連携して集落の地域中心を形成していきます。</p>
ク沿道商業地 (国道495号沿道)	<p>飲食、物販、宿泊施設などが立地する国道495号沿道では、道の駅むなかたや周辺の観光・レクリエーション機能と連携した商業サービス施設を周囲の自然環境との調和に配慮しつつ、一定の範囲に区域を指定し、限定的に誘導します。</p>

② 実施中の住宅施策（支援メニュー No.1～No.4）

No.	補助金名称	所管課	補助額	目的	
1	介護保険住宅改修 （介護保険）	介護保険課 （介護保険係）	上限 20 万円 （改修費の 7～9 割を市から支給、本人負担 1～3 割あり） 【リセットあり】 ※同一住宅に対し 20 万円。転居した場合、すでに前住居で改修費の支給を受けていてもリセットされ新住居で上限 20 万円の受給可能。 ※初回着工日の要介護度と比較し、「介護の必要性の程度」の段階が 3 段階以上あがっている場合はリセットされ再度上限 20 万円の受給可能。	要介護認定を受けている被保険者に対しその生活環境を整える 【支給対象箇所】 主に食事、排泄、入浴、外出などに関する移動や介助といった必要最小限の生活動作にかかる箇所（外から家に入るまでの導線、玄関、居室、寝室、トイレ、浴室、台所、前述の場所に行くための廊下）	
2	23 住宅改修費助成事業	高齢者福祉	高齢者支援課 （高齢者サービス係）	上限 30 万円 （助成額は対象経費と助成限度額の 30 万円を比較して少ない方の額）	高齢者等の日常生活の利便を図り、介護を行う者の負担軽減を図る
		障がい者福祉	福祉政策課 （障害者福祉係）	上限 30 万円	障がいのある人が生活しやすいように環境を整える
3	住宅改修費の助成 （障がい者福祉）	福祉政策課 （障害者福祉係）	上限 20 万円 ※所得に応じて、一定の月額負担上限額の設定あり	障がいのある人が生活しやすいように環境を整える	
4	中古住宅購入 補助制度	経営企画課 （定住担当）	最高 40 万円 ・居住誘導区域 30 万円 ・居住誘導区域外 15 万円 ※18 歳未満の子が 3 人以上いる世帯は 10 万加算	宗像市への定住・移住促進 既存ストックの利活用	

²³ 住宅改修費助成事業：在宅で介護を要する高齢者などが属する世帯に、その居住に適するように住宅を改造する場合、その費用の一部を助成することにより高齢者などの自立を助長するとともに、介護をしている人の負担を軽減することを目的とした制度。

(支援メニュー No.1~No.4) つづき

主な対象者または条件	申請手続き	交付実績	注意事項等
<p>対象者：要介護認定を受けている被保険者 対象となる改修項目： ①手すりの取付け ②段差の解消 ③滑り防止及び移動円滑化のための床又は通路面の材料変更 ④引き戸等への扉の改修 ⑤洋式便器等への便器改修 ⑥その他①～⑤の改修に付帯して必要な工事</p>	<p>【承認申請（着工前）】※毎週水曜日×切 ①承認申請書 ②住宅改修が必要な理由書（ケアマネジャーが作成） ③工事費の見積書 ④図面（平面図） ⑤着工前の写真（日付入り） ※翌週水曜日に市から承認通知を郵送 【支給申請（着工後）】※月末×切 ①支給申請書 ②領収書（受領委任払いの場合は写し、償還払いの場合は原本） ⑤着工後の写真（日付入り） ※翌月20日に市から支給（約1週間前に支給決定通知を郵送）</p>	<p>予算枠なし 例年約400件の支給実績</p>	<p>・ケアマネジャー等と事前に相談したうえで必要と判断された箇所が対象。 ・新築・増築は対象外 ・本人、家族が自ら行った場合は材料購入費のみが支給対象 ・受領委任払い制度を利用するには、事前に市に事業者登録の届出が必要</p>
<p>対象者：宗像市に居住し、以下の①②の条件に該当する者 ①要介護認定において要支援以上の認定を有する高齢者の属する世帯 ②①の対象者が属する世帯が住民税非課税であること。 介護保険住宅改修の対象となる工事は介護保険給付を優先。ただし、介護保険給付該当部分の費用が20万円を超える場合は、超える部分の工事を対象とする。</p>	<p>着工前の事前申請。 (工事着工後の申請は不可。) 申請後、書類審査・現地調査あり。 申請は原則、当該年度の4月から12月末日まで(12月以降の申請の場合、事前相談必須)</p>	<p>R1 実績 2件 R2 実績 0件 R3 実績 0件 R4 実績 1件</p>	<p>・過去に宗像市住宅改造費助成事業を受けていない者が対象。(助成は一度のみ) ・申請者が工事代金を施工業者に支払った後、補助金振り込み。</p>
<p>対象者：市民税および所得税の前年分の非課税世帯に属する人で、次の①または②に該当する人 ※介護保険制度に該当する人は対象外 ①身体障害者手帳の障がいが視覚障がい又は肢体不自由で、障がいの程度が1級・2級の人 ②療育手帳の障がいの程度がA1、A2、A3の人</p>	<p>着工前の事前申請。 (工事着工後の申請は不可。) 申請後、書類審査・現地調査あり。 申請は原則、当該年度の4月から12月末日まで(12月以降の申請の場合、事前相談必須)</p>	<p>R1 実績 0件 R2 実績 0件 R3 実績 0件 R4 実績 0件</p>	<p>・過去に宗像市住宅改造費助成事業を受けていない者が対象。(助成は一度のみ) ・申請者が工事代金を施工業者に支払った後、補助金振り込み。</p>
<p>対象者：身体障害者手帳の下肢、体幹又は乳幼児以前の非進行性の脳病変による運動機能障がい(移動機能障害に限る)3級以上の人 ※学齢児以上が対象で、介護保険制度に該当する人は対象外 ※一定所得以上の人は対象外。</p>	<p>承認決定前の着工不可 申請後、書類審査あり。</p>	<p>予算枠なし 例年0~3件の交付実績</p>	<p>・新築、増築は対象外。 ・過去に宗像市住宅改造費助成事業を受けていない者が対象。(助成は一度のみ)</p>
<p>①中学生以下の子(胎児含む)が同居する世帯または夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯 ②市内事業者へ合計30万円(税抜)以上のリフォーム工事の発注 ③自治会への加入 ④購入後1年以内の居住 購入対象：建築後5年を経過した一戸建てまたは分譲マンション</p>	<p>(事前の申請が不要) 居住日から6か月以内に申請</p>	<p>R1 実績 63件 R2 実績 41件 R3 実績 41件 R4 実績 30件</p>	<p>・転入者、転居者ともに対象 ・併用住宅の場合は床面積の2分の1以上が住宅用であること ・国の補助事業と併用不可</p>

② 実施中の住宅施策（支援メニュー No.5～No.9）

No.	補助金名称	所管課	補助額	目的
5	古家購入建替え補助制度	経営企画課 (定住担当)	最高100万円 ・居住誘導区域60万円 ・居住誘導区域外30万円 ※市内事業者へ新築工事の建築を発注した場合30万円加算 ※18歳未満の子が3人以上いる世帯は10万円加算	宗像市への定住・移住促進 既存ストックの利活用
6	三世帯同居住宅支援補助制度	経営企画課 (定住担当)	最高40万円 ①新築・購入・建替え ・居住誘導区域30万円 ・居住誘導区域外15万円 ②所有する住宅の増改築 ・居住誘導区域10万円 ・居住誘導区域外5万円 ※18歳未満の子が3人以上いる世帯は10万円加算	宗像市への定住・移住促進 既存ストックの利活用
7	宗像市ブロック塀等撤去費補助金	建築課（建築係）	最大109,000円 ※補助対象工事の2分の1の額か109,000円のいずれか安い方	危険なブロック塀の除却 (歩行者の安全確保と緊急通行車両の障害除去)
8	宗像市木造住宅耐震改修工事費補助金 ²⁴	建築課（建築係）	耐震改修工事費の3分の2の額 (市内事業者と契約時は上限80万円、市外事業者と契約の場合は上限60万円)	倒壊のおそれのある木造住宅の耐震性向上
9	宗像市老朽空き家等除却促進事業補助金 ²⁵	都市再生課	最大30万円 ※解体費用の3分の1以内	倒壊のおそれなど、危険な状態の空き家の除却促進

²⁴ 宗像市木造住宅耐震改修工事費補助金：平成12年5月31日以前建築の木造住宅に対し、耐震診断や耐震改修工事を行うための補助金。補助金の活用によって、耐震改修などが積極的に進められることで、地震に対する意識の醸成や災害に強いまちづくりの推進が期待できる。

²⁵ 宗像市老朽空き家等除却促進事業補助金：倒壊や部材の落下のおそれがあるなど、危険な空き家等の解体を促進するため家屋の解体費用の一部を補助する制度。

(支援メニュー No.5~No.9) つづき

主な対象者または条件	申請手続き	交付実績	注意事項等
①中学生以下の子（胎児含む）が同居する世帯または夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯 ②古家付き土地を購入し、解体工事後に新築住宅を建築して居住すること ③自治会への加入 ④土地の購入後2年以内の居住 解体対象：建築後5年を経過した一戸建て	（事前の申請が不要） 居住日から6か月以内に申請	R1 実績 53 件 R2 実績 64 件 R3 実績 53 件 R4 実績 33 件	・転入者、転居者ともに対象 ・建売住宅も対象 ・併用住宅の場合は床面積の2分の1以上が住宅用であること ・国の補助事業と併用不可 ・ひとつの中古住宅解体後に2件の住宅を建てた場合、補助金は土地面積で按分する
①住宅を新築、購入、建替え及び増改築し、新たに同居を始める親または子世帯 ②親が3年以上継続して市内に居住していること ③子世帯は、中学生以下の子（胎児含む）が同居する世帯または夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯 ④増改築は、市内事業者へ合計100万円（税抜）以上の工事を発注 ⑤親または子世帯が自治会に加入	（事前の申請が不要） ①新築・建替えの場合は新築日から6か月以内に申請 ②建売・中古住宅の場合は購入日から6か月以内に申請 ③増改築の場合は工事完成日から6か月以内に申請	R1 実績 16 件 R2 実績 28 件 R3 実績 8 件 R4 実績 3 件	・転入者、転居者ともに対象 ・親または子が所有する住宅 ・親世帯と子世帯が居住する同一の住宅 ・併用住宅の場合は床面積の2分の1以上が住宅用であること ・国の補助事業と併用不可
①道路に面する、道路から最高部までの高さが1m以上のブロック塀等の全てか一部を撤去するもの ②撤去工事を施工業者に委託して行うもの（DIY不可の意味） ③市職員が現地調査を行い、点数が危険水準にあると判定されたもの ※現地調査は、補助対象になるかどうかの調査であり、 <u>安全性を保証するための検査ではありません。</u>	・着工前の交付申請必須。まずは建築課に現地調査のご相談を。 ・ <u>交付決定後に契約と工事着手が可能。</u> （例年約1件、この点に関する失敗あり） ・各年度1月末までの申請と2月末までの完了報告の提出が必要	R1 実績 22 件 R2 実績 19 件 R3 実績 18 件 R4 実績 23 件	・土留め部分は補助対象外 ・ブロック塀「等」とは、レンガ造の塀も含まれるという意味で、擁壁や花壇は対象外。 ・通学路などに限定せず、道路に面していれば良い。 ・補修だけでは対象になりません
・宗像市内の木造戸建て住宅（店舗併用の場合は、面積の過半が住宅であること） ・平成12年5月31日以前に建築された住宅 ・耐震診断を行った結果、倒壊の恐れがあると判断されたもの	・各年度2月末までの工事完了報告書提出必須。 ※申請期限…工事内容次第になるため明言できないが、12月までの申請が必要な場合が殆ど。 ・交付決定までに県への申請を必要にする場合があるため、 <u>決裁に時間が掛かる。</u>	R1 実績 2 件 R2 実績 5 件 R3 実績 2 件 R4 実績 2 件	・ <u>屋根の軽量化だけでも補助対象となった実績あり。</u> ・宗像市以外は、昭和56年5月31日以前の住宅しか対象にしていない自治体が多い。
①昭和56年5月31日以前に建築された市内の空き家 ②以下の条件を満たし、1年以上居住その他の使用がない空き家 ア：倒壊、危険のおそれ イ：衛生上有害のおそれ ウ：著しく景観を損なう状態 エ：周辺生活環境の保全を図るため放置することが不適切	・補助の申請ができる方…老朽空き家の所有者または相続人 ・工事着手前の申請と、補助金交付決定が必要 ・解体工事完了から20日以内の完了報告提出が必要		各年度2月末までに補助金請求が完了すること。 （2月中旬までの補助金請求が必要）

3. 住生活の現状のまとめ

(1) 宗像市の住生活の現状（統計データおよびアンケートより）

① 人口・世帯数の傾向

- 人口は近年横ばい傾向にあり、少子高齢化が進んでいる。
- 主に九州エリア内からの転入により、社会動態は増加傾向にある。
- 20～34歳の若年層で転出・転入が多く、25～29歳は転出超過である。
- 高齢者のいる世帯が増加し、なかでも単身・夫婦のみ世帯の割合が高い。

② 地域ごとの居住世帯の特性

- 昭和40年代に開発された日の里、自由ヶ丘地区では人口が減少している。

③ 住環境・住宅市場

- 一戸建ては空き家数・空き家率ともに減少しているが、集合住宅の空き部屋については増加の懸念がある。
- 持ち家率は高いが、民営借家の戸数も増加している。
- 一戸建の割合は新宮町、古賀市より高く、岡垣町、糸島市、福津市より低い。
- 住宅地の平均価格は、比較対象市町の中で最も低い。
- 工事費予定額は増加傾向にある。

④ 住宅ストックの性能

- 誘導居住水準以上の割合は最も低い。民営借家（非木造）で最低居住水準面積未達の割合が高い。
- 持ち家の1戸当たりの延べ面積は広いが、借家の延べ面積は狭い。
- 「手すり」や「全ての窓が二重サッシ又は複層ガラス」等の設置戸数が糸島市の次に多く、新設住宅戸数は増加傾向にあり、分譲住宅の戸数が増えている。

⑤ 市民アンケート結果

【住まいや住環境に関する評価】

- 住宅に対する評価では「広さ、間取り」や「デザイン」の満足度が高く、「高齢者や障がい者などへの配慮」や「住宅の断熱性、冷暖房設備などの省エネルギー性」の満足度が低い。
- 一方で、重要と思う要素では「地震時の住宅の安全性」がもっとも多く、次いで「大雨・台風時の住宅の安全性」が多い。
- 住環境に対する評価では「水害の受けにくさ」や「敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」の満足度が高く、「敷地やまわりのバリアフリーの状況」の満足度が低い。
- 一方で、重要だと思う要素では「治安、犯罪発生の防止」がもっとも多く、次いで「日常の買い物などの利便」や「医療、福祉、介護などの生活支援サービスの状況」が多い。

【住まいの改善（転居やリフォームについて）】

- 転居の予定、意向を持つ理由では「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさ向上のため」がもっとも多く、次いで「公共交通の利用が不便だから」が多い。
- 転居先の希望としては「決めていない」がもっとも多く、次いで「市外」「他の都道府県」が多い。
- 転居が困難な理由としては「預貯金や融資額が少ないなど資金不足」がもっとも多く、次いで「収入が少なく、家賃、ローン返済が困難」が多い。
- リフォーム予定の場所は「台所、浴室、トイレ」などの水回りがもっとも多く、次いで「天井、壁、床」などの内装、「屋根の葺き替えや外壁の塗り替え」が多い。

【住まいや住環境で重視すること】

- 老後に希望する住まいでは「今の家」がもっとも多く、次いで「わからない」「利便性の高い場所」が多い。住み替えたい理由でも「買い物や通勤などが不便」がもっとも多くなっている。
- 子育てする住宅で重要と考えることでは「防犯性」がもっとも多く、次いで「間取り」「費用負担」が多い。
- 市の住宅施策に期待することでは「空き家の有効活用を促進」がもっとも多く、次いで「リフォームや建て替えを促進」「賃貸住宅に居住する高齢者、子育て世帯に対する家賃補助」が多くなっている。

⑥ マンション管理者アンケート結果

- 配付 32 票に対して回収 4 票（回収率 12.5%）、全 9 棟
- 直近の管理規約の改定時期は 75%が不明。
- 管理業務をすべて業者委託している組合は 75%、一部委託を含めると 100%。
- 長期修繕計画を作成している組合は 25%、作成予定あるいは検討中が 25%。
- 過去の大規模修繕における費用調達方法は修繕積立金が 100%。
- 将来不安なことでもっとも多いのは「建物の老朽化による適切な維持管理とその費用の運用」。
- 今後の管理組合運営において必要だと思うことでもっとも多いのは、区分所有者の「管理への関心」。
- マンション管理計画認定制度²⁶の認知度は 0%。

²⁶ マンション管理計画認定制度：マンション管理の方法、資金計画、管理組合の運営等の基準を満たす場合、「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度。

(2) 住宅政策の潮流と実態

住生活基本計画(全国計画)の改定ポイント

○ 【平成 28 年改定】

まち・ひと・しごと創生²⁷を受けて《結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯の居住の安定》、《急増する空き家の活用・除却》、《住生活産業の成長》が新たな目標として掲げられた。

○ 【令和 3 年改定①】

アフターコロナを見すえた《社会環境の変化》への対応が新たな視点として示された。

○ 【令和 3 年改定②】

《「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現》と《頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保》が新たな目標として掲げられた。

○ 【令和 3 年改定③】

市区町村における取り組みに関して《地域防災計画等に基づくハード・ソフト合わせた住まいの出水対策》、《居住支援協議会の設立》、《管理不全空き家の除却等》にかかる数値指標が設定された。

²⁷ まち・ひと・しごと創生:平成 26 年 11 月に施行された「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、人口急減・超高齢化という我が国が直面する大きな課題に対して政府一体となって取り組み、各地域がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生することを目指す取り組み。

(3) 住生活の課題のまとめ

① 暮らし、コミュニティにかかる課題

- 年齢構成の変化にともなう住宅地としての活力低下を抑制する必要がある。
- 市内での居住継続にあたって、高齢期の生活の安全・安心や住みやすさ、買い物や通勤に際しての公共交通の利用のしやすさを高める必要がある。
- 若年層の転出超過を抑制するとともに、人口集積地である首都圏や近畿圏などの大都市圏からの転入を促進する必要がある。
- 離島の地域コミュニティを維持していく必要がある。

② 住宅地、住まいにかかる課題

- 引き続き空き家・空き部屋の抑制に努める必要がある。
- 空き家・空き地の有効活用を進める必要がある。
- 地震や大雨・台風の発生に備え、危険宅地や住宅の安全性について情報共有を進める必要がある。
- 住宅の耐震性を高める必要がある。
- 住宅の内部や周辺におけるバリアフリー化を進める必要がある。
- 断熱性や冷暖房の効率を高める住まいの省エネルギー化を進める必要がある。
- 借家で暮らす高齢者や子育て世帯の居住の安定を図る必要がある。

③ 計画の構成にかかる課題

- 住生活基本計画（全国計画）の平成 28 年改定、令和 3 年改定で新たに盛り込まれた住生活の視点を反映する必要がある。
- 前回計画の実施状況を反映し、新たな施策体系として再編するとともに、社会情勢の変化と上位・関連計画で掲げる目標に整合した指標および目標値を定める必要がある。
- 定住促進にかかる「住んでみたいまち宗像推進計画」の取り組みを整理し、住生活基本計画の体系と指標を整理する必要がある。

Ⅲ. 住生活の目標

1. 計画の基本理念

今回の改訂においては、第2次宗像市総合計画の基本方針として掲げる《安全で安心なまちを基盤として展開する「まちの成長」と「まちの成熟」》を念頭に、住生活基本法の理念である《住まいと暮らしの安定の向上》の視点で計画を策定します。

次代の宗像市を支える子育て世代を暮らしやすいまちなかに誘導することで住宅地の活力を維持しながら、多様な世代の共生を推進することで持続可能なまちづくりを展開することを主軸とし、そのために必要となる住まいの魅力の向上、住宅地の安全性の確保、安心を支える協働体制の構築とサービスの展開を推進します。

以上の考えに基づき、本計画の基本理念を「世代を超えて誰もが暮らしやすい住環境の実現」と定めます。

宗像市住生活基本計画の基本理念

世代を超えて誰もが暮らしやすい住環境の実現

2. 基本目標

基本理念の実現に向け、〈居住誘導とまちづくり〉〈住宅ストックの継承〉〈暮らしの安心〉〈定住・移住の促進〉の視点から、施策の分野ごとに4つの基本目標を設定します。

基本目標 1 魅力的な住環境づくり

取組の方向	住まい・住宅地の魅力と安全の向上による良質な暮らしの実現
施策	[11]住まいと住環境の魅力の向上 [12]住宅地の活力の維持 [13]安全安心な住空間の形成

基本目標 2 世代を重ねて住み続けられる住まいづくり

取組の方向	ライフステージ ²⁸ に応じた住み替えを実現する既存住宅の市場形成
施策	[21]既存住宅の管理と市場への流通促進 [22]分譲マンションの適正管理の推進

基本目標 3 多様な世代が支えあう持続可能なコミュニティづくり

取組の方向	多世代・多文化の共生と暮らしの安心を支える支援体制の強化
施策	[31]多様性に富んだコミュニティの形成 [32]重層的な住宅セーフティネットの形成

基本目標 4 定住・移住を促進するまちづくり

取組の方向	持続可能なまちづくりのための定住促進と情報の発信
施策	[41]定住・移住施策の推進 [42]効果的な情報発信・プロモーション

²⁸ ライフステージ：人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに区切ったそれぞれの段階。

IV. 施策への展開

世代を超えて誰もが暮らしやすい住環境の実現

基本目標 1

魅力的な
住環境づくり

11 住まいと住環境の魅力の向上

12 住宅地の活力の維持

13 安全安心な住空間の形成

基本目標 2

世代を重ねて
住み続けられる
住まいづくり

21 既存住宅の管理と市場への流通促進

22 分譲マンションの適正管理の推進

基本目標 3

多様な世代が
支えあう
持続可能な
コミュニティづくり

31 多様性に富んだコミュニティの形成

32 重層的な住宅セーフティネットの形成

基本目標 4

定住・移住を
促進する
まちづくり

41 定住・移住施策の推進

42 効果的な情報発信・プロモーション

基本目標 1 魅力的な住環境づくり

～住まい・住宅地の魅力と安全の向上による良質な暮らしの実現～

本市では平成 30 年 4 月に策定した「宗像市立地適正化計画」において、生活サービスやコミュニティの持続可能性に配慮し人口密度を維持する居住誘導区域²⁹を定めていますが、人口の誘導を図っていくためにはこれら区域において良質な住宅が供給されることが重要です。国連における SDGs³⁰の採択により住宅ストックの環境性能の向上が期限をもった目標値として掲げられるようになり、本市においても令和 3 年 10 月に「ゼロカーボンシティ」を宣言して 2050 年までの二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すなど、持続可能な住まいづくりへの転換が喫緊の課題となっています。

また、本市の住宅地は低層住宅がまちなみの大部分を形成していますが、唐津街道赤間宿・原町における歴史的まちなみや漁村・島しょ部エリアの集落景観など、自然と生活の調和する宗像市の住文化に根ざした景観の保全・継承も大きな課題です。高度成長期に開発された戸建て住宅団地における空き家・空き地の増加は景観の悪化にとどまらない治安・防犯上のリスクも生じさせています。景観計画と景観条例に基づく規制・誘導とあわせ、地域住民が一体となった取り組みが重要です。

一方で、災害の頻発化・激甚化が進むことで、住宅地における土砂災害・浸水被害のリスクや、下水・排水施設の更新などの課題が顕在化しつつあります。防災にかかるマンパワーが減少する中で、応援・受援のネットワークとあわせ、持続可能な災害への応急体制の構築が急務となっています。

これらの課題を踏まえ、基本目標 1 《魅力的な住環境づくり》の実現にあたっては、**住まいと住環境の魅力の向上と住宅地の活力の維持、そして安全安心な住空間の形成**を念頭に施策展開を図るものとします。

²⁹ 居住誘導区域：人口減少の局面でも生活サービスやコミュニティを持続的に確保するため、居住の誘導により一定エリア内の人口密度を維持する区域のこと。都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画において定める。

³⁰ SDGs：2030 年を目標に、地球上の誰一人も取り残さない(leave no one behind)持続可能でよりよい世界を目指す国際目標で、17 のゴール・169 のターゲットから構成される。

施策 1-1 住まいと住環境の魅力の向上

秩序とゆとりを実現した現在の土地利用にも配慮しながら、土地や住宅が取得しやすいきめ細かな土地利用の検討を引き続き進めるとともに、都市機能の集積や拠点づくり、地域公共交通のあり方の検討などと連動し、まちなかにおける住生活の魅力の向上に努めます。

また、高い安全性や省エネルギー性を備えた、安心して子育てできる住宅が長期にわたり良好な状態で維持されるよう、認定長期優良住宅や認定低炭素住宅³¹など良質な住宅の供給に向けた制度の活用促進を図るとともに、定住化に向けた新築住宅の取得支援を検討します。

【個別施策】

- | |
|--|
| 111 立地適正化計画に基づく居住誘導の推進 |
| 112 まちなかの空き家・空き地の活用 |
| 113 リフォームに関する情報提供・活用、相談体制の充実 |
| 114 省エネ住宅の普及促進 |
| 115 利便性の良い駅周辺の中高層住宅における都市的ライフスタイルの提案 |
| 116 デザイナーズハウス ³² など意匠性に富む洗練された住宅計画の提案 |

³¹ 認定低炭素住宅:「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する低炭素建築物に該当する家屋および同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当するものとして証明がされたもの。

³² デザイナーズハウス:本計画では「デザイン性が高く、従来の注文住宅に比べ、施主の細かな要望・こだわりが反映されており、個々のライフスタイルに合わせた快適な住宅」とする。

施策 1-2 住宅地の活力の維持

良好なまちなみの形成に向け、住宅地の景観に配慮した土地利用の推進を図るとともに、地域住民の合意形成による地区計画や建築協定³³など自主的なルールづくりの制度を活用し、既成住宅地の景観形成を引き続き支援します。

また、住宅地の安全・風紀にかかる取り組みとして、防災や生活ルールに関する情報について積極的な発信と新住民への周知に努めるとともに、民間事業者と連携した防犯対策の推進を図ります。空き家の発生抑制、適正管理については宗像市空家等対策計画に基づく取り組みを進めます。

【個別施策】

- 121 地区計画・建築協定による住民主体のまちづくりの支援
- 122 空き家等情報の実態把握と発生抑制のための所有者等への支援
- 123 宗像市空き家・空き地バンク³⁴制度の充実
- 124 空き家管理代行サービス制度³⁵の充実
- 125 地域の住民や事業者による空き家・空き地の活用促進

³³ 建築協定：土地所有者及び借地権者が自らの手で建築物に関するルールを定め、お互いに守り合っていくことを約束する協定。

³⁴ 宗像市空き家・空き地バンク：市の窓口やインターネットを通じて、売却・賃貸を希望する人の空き家・空き地の不動産情報を購入・賃貸を希望する人に提供する制度。

³⁵ 空き家管理代行サービス制度：何らかの理由で空き家となった住宅を所有者に代わって管理を行うサービス制度。そのまま放置しておけば空き家は、老朽化の進行、不審者の侵入やゴミ捨て、雑草の繁茂など、防犯・防災の点で不安となるが、代理管理を行うことで不安解消につながるるとともに、良好な住環境の維持ができる。

施策 1-3 安全安心な住空間の形成

住まいの安全性を向上するため、宗像市耐震改修促進計画³⁶に基づき耐震診断の実施や住宅耐震改修工事への支援を引き続き行うとともに、大阪北部地震³⁷等でも見られたブロック塀の倒壊被害を抑制するため、平成 31 年 4 月から開始した撤去費の補助制度について活用促進を図ります。

また、地域の総合的な防災力を向上するため、災害リスクのある地域での住宅建設を抑制するとともに、防災にかかるマンパワーの確保、地域の安全情報や危険宅地に関する情報を迅速に手に入れられるハザードマップの使いやすさ向上などに取り組みます。

【個別施策】

- | |
|---|
| 131 住宅耐震改修工事費補助制度の活用促進 |
| 132 ブロック塀等撤去費補助制度の活用促進 |
| 133 空き家等情報の実態把握と発生抑制のための所有者等への支援 122 再掲 |
| 134 老朽空き家等除却促進事業補助金の活用促進 |
| 135 住マイむなかたとの協働による住宅防犯診断の実施と防犯リフォームの促進 |
| 136 防災講座の開催や地区防災計画 ³⁸ の策定等への支援 |
| 137 防災士や消防団など地域の防災を担う人材の育成 |
| 138 ハザードマップ ³⁹ の周知、高機能化 |

³⁶ 宗像市耐震改修促進計画:「耐震改修促進法」に基づき、耐震診断や耐震改修により旧耐震基準(昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準)で建築された既存建築物の地震に対する安全性向上を促進するための計画。

³⁷ 大阪北部地震:平成 30 年 6 月 18 日に大阪部北部を震源として発生した最大震度 6 弱の地震。地震保険の支払額が東日本大震災、平成 28 年熊本地震に次いで第 3 位となるなど甚大な住家等の被害を生じたほか、コンクリートブロック塀の倒壊により小学生と見守りの男性が死亡するなど、ブロック塀の点検・撤去への動きが広まる要因となった。

³⁸ 地区防災計画:市内の一定の地区内の居住者及び事業者が、共同して行う当該地区における防災活動に関する計画。地区住民などからの提案に基づき、宗像市防災会議が必要と認めた場合に定める。

³⁹ ハザードマップ:自然災害等による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点や被害(水害や土砂災害など)の範囲・程度とあわせ、避難場所や避難経路などの情報も図示することが多い。

基本目標 2 世代を重ねて住み続けられる住まいづくり

～ライフステージに応じた住み替えを実現する既存住宅の市場形成～

団塊の世代⁴⁰が後期高齢者へと移行し、ライフステージの変化に応じた住宅のリフォーム・リノベーション市場の拡大が続いています。一方で、国際的な脱炭素⁴¹の枠組みに基づく新たな省エネ性能基準の制定や、紛争に端を発するエネルギー情勢の不安定化などにより省エネルギーへの意識がかつてなく高まるなど、新築・既存住宅とも家選びの基準に変化が起きています。

また、地域での居住やコミュニティを維持しながら低負担で住み替えを実現する方法として、既存マンションと一戸建ての居住世帯をマッチングするなどの新たな取り組みが注目を集めるなど、新たな既存住宅の需要が発生しはじめています。

一方で、入居者の高齢化や近年の建設費高騰により、分譲マンションの適切な管理や大規模修繕が困難となることが懸念されています。国もマンション管理適正化法の施行を受け、地方公共団体による管理計画の認定制度を創設するなど、マンション管理の適正化が課題となっています。

これらの課題を踏まえ、基本目標 2 《世代を重ねて住み続けられる住まいづくり》の実現にあたっては、**既存住宅の管理と市場への流通促進と分譲マンションの適正管理の推進**を念頭に施策展開を図るものとします。

⁴⁰ 団塊の世代：終戦後の昭和 22～24(1947～1949)年に生まれた第 1 次ベビーブーム世代。

⁴¹ 脱炭素：地球温暖化の原因となる代表的な温室効果ガスである二酸化炭素の排出量をゼロにしようという取り組み。

施策 2-1 既存住宅の管理と市場への流通促進

安全かつ快適に長く暮らせる住宅ストックの形成に向け、既存住宅のリフォーム支援とあわせて購入・古家建替の補助を行い、住宅取得の負担を軽減します。住マイむなかた⁴²と協働して専門家による既存住宅のインスペクション（建物状況調査）を受けられる制度を推進するとともに、省エネルギー化やバリアフリー化などの手法や性能表示制度、優遇税制などの情報提供により既存住宅の性能向上を図ります。

また、宗像市空家等対策計画⁴³に基づく空家等の利活用を推進するとともに、住宅の維持管理が困難になった高齢単身者や高齢夫婦世帯と低廉で広さがある住宅を必要とするファミリー世帯とのマッチングを図るなど、市場での流通を促進します。

【個別施策】

- 211 既存住宅の活用を図る住宅取得支援
- 212 リフォームに関する情報提供・活用、相談体制の充実 [113 再掲](#)
- 213 住宅性能表示制度⁴⁴・省エネ性能表示制度⁴⁵の普及促進
- 214 福岡県住宅流通促進事業（住まいの健康診断書付住宅）⁴⁶の活用促進
- 215 居住支援法人⁴⁷や管理事業者と連携した住み替えマッチングの支援
- 216 宗像市空き家・空き地バンク制度の充実 [123 再掲](#)

⁴² 住マイむなかた：福岡県、宗像市の支援・協力の下、宗像市に居住または事務所を構える住宅関連事業者により結成された市民公益活動団体で、住宅相談窓口の開設、運営を行っている。

⁴³ 宗像市空家等対策計画：「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、宗像市における空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため策定された計画。

⁴⁴ 住宅性能表示制度：「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた制度。

⁴⁵ 省エネ性能表示制度：「改正建築物省エネ法」に基づき、販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度。

⁴⁶ 福岡県住宅流通促進事業（住まいの健康診断書付住宅）：既存住宅の流通過程に専門家による劣化状況などの住宅診断結果を公開することで、買主と売主の両者が安心して既存住宅を取引できる市場を整備するための事業。

⁴⁷ 居住支援法人（居住支援団体）：「住宅セーフティネット法」に基づき、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として地域における居住支援を行う法人に対して都道府県が指定するもの。

施策 2-2 分譲マンションの適正管理の推進

分譲マンションの適正管理を担う管理組合の活動を支援するため、市としてのマンション管理適正化推進計画を策定します。また、マンション管理の実態調査を継続的に実施するとともに、管理組合組織の運営サポートや長期修繕計画の作成の支援を行います。住宅の維持修繕や管理運営への支援にあたっては、住マイむなかたやマンション管理センター⁴⁸等との連携を強化し、マンション管理や修繕に携わる地域の事業者や団体との情報交換に努めます。

また、コミュニティを維持した住み替えを推進するため、居住支援法人や管理事業者と連携しながら、世帯ごとの事情にあわせた《戸建て・マンション間の住み替え》をサポートする仕組みを検討するなど、エリアマネジメント⁴⁹の視点に立ったストックの流動性向上を図ります。

【個別施策】

- | |
|---|
| 221 宗像市マンション管理適正化推進計画の推進 |
| 222 分譲マンション管理状況の継続的な把握 |
| 223 居住支援法人や管理事業者と連携した住み替えマッチングの支援 215再掲 |
| 224 住マイむなかた・マンション管理センター等との連携強化 |
| 225 マンション管理士 ⁵⁰ の派遣 |
| 226 マンション管理セミナー、相談会の実施 |

⁴⁸ マンション管理センター：マンションの管理組合や管理関係者を支援するために設立され、国より「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けている公益財団法人。

⁴⁹ エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組。

⁵⁰ マンション管理士：マンション管理組合のコンサルタントに必要とされる、一定の専門知識を有している事を証明する国家資格。

基本目標3 多様な世代が支えあう持続可能なコミュニティづくり

～多世代・多文化の共生と暮らしの安心を支える支援体制の強化～

宗像市ではまちなかへの居住誘導を推進していますが、同時に島しょ部や中山間地域における持続可能な生活の維持にも取り組む必要があります。地方創生によりU I Jターンなどの地方移住や二地域居住⁵¹の機運が高まるとともに、インバウンド⁵²需要が地方における民泊⁵³のニーズを掘り起こし法改正につながるなど、人口減少地域で存在感を増しつつある新住民や外部からの来訪者との共生は今後の大きな課題です。

支援を必要とする人の暮らしにも多様化が進んでおり、ひとり親や高齢者・障がい者などさまざまな事情を抱える住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、年齢や身体の状態に適した住まいの確保や、子育てや介護の時期を迎えて親世帯との近居を望む世帯への対応など、それぞれの暮らしや働きかたに寄りそった住環境を形成することが重要です。

また、市内では中堅所得者向けのUR賃貸が住宅セーフティネットの一部を担っていますが、低所得者層を中心とする住宅確保要配慮者の居住安定には、県・市の保有する公営住宅の適切な維持管理と、需要の変動に即した供給戸数の確保が重要です。

これらの課題を踏まえ、基本目標3《多様な世代が支えあう持続可能なコミュニティづくり》の実現にあたっては、**多様性に富んだコミュニティの形成と重層的な住宅セーフティネットの形成**を念頭に施策展開を図るものとします。

⁵¹ 二地域居住：一つの世帯が複数の住居をもち、必要に応じて住み分けること。マルチハビテーションともいう。

⁵² インバウンド：外国人が日本を訪れてくる旅行のこと。訪日外国人旅行、訪日旅行ともいう。

⁵³ 民泊：居住用の住宅の全部またはその一部を活用し、旅行者等に宿泊サービスを提供すること。

施策 3-1 多様性に富んだコミュニティの形成

子育て世代とリタイア世代、地元で生まれ育った人と他の地域から転入・訪問して
くる人、農林漁業とICT技術、豊かな自然と利便性などが共存する持続可能で多様
性に富んだコミュニティの形成に向け、地域の住宅ストックも活用しながら、それぞ
れの多様なライフスタイルに応じた住まいの創出に努めるとともに、新住民の住宅の
取得を支援します。

また、子育て世代と地域の高齢者が楽しく交流できる居場所づくりや、都市部・観
光地で増加しているシェアハウス⁵⁴・ドミトリー⁵⁵などの共同生活に関するニーズの
把握、新住民への防災や生活ルールに関する情報の周知、UR都市機構が取り組むミ
クストコミュニティ⁵⁶推進との連携などにより、子育てしやすい環境づくりとあわせ、
多世代・多文化が共生するコミュニティづくりに取り組みます。

【個別施策】

- | |
|-----------------------------------|
| 311 市内居住者の定着を図る支援 |
| 312 UR都市機構との協働の推進 |
| 313 若年層の住まいや住空間の共有化に関するニーズの把握 |
| 314 貸家リフォーム支援制度 ⁵⁷ の検討 |

⁵⁴ シェアハウス：ひとつの住居を複数人で共有すること。ハウスシェアリングともいう。

⁵⁵ ドミトリー：ユースホステルやゲストハウスなど相部屋タイプの宿泊施設。元々は学校などの寄宿舎や寮を指す。

⁵⁶ ミクストコミュニティ：三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの
支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流できるコミュニティ。

⁵⁷ 貸家リフォーム支援制度：所有者のリフォーム資金の不足により放置されている空き家を貸家として市場化することを
目的とした支援制度案。良質な賃貸住宅ストックの供給促進と住宅セーフティネットの補完が期待できる。

施策 3-2 重層的な住宅セーフティネットの形成

官民による重層的な住宅セーフティネットの形成に向け、セーフティネット住宅の供給を促進するとともに、住宅確保要配慮者の実情に即した居住支援を行うため、居住支援法人との連携を強化しながら、市独自もしくは周辺自治体と連携した居住支援協議会の設立を検討します。

また、需要の変動に即した公営住宅の実質稼働戸数の確保に努めつつ、市営住宅のライフサイクルコストの低減と事業費の平準化を図ることを目的として、公営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅ストックの計画的な更新および長寿命化対策を推進します。

【個別施策】

- | |
|-----------------------------------|
| 321 居住支援法人との連携強化と居住支援協議会の設置に向けた検討 |
| 322 セーフティネット住宅登録制度と住宅改修補助の活用促進 |
| 323 高齢者・障がい者の住宅改造の周知・支援 |
| 324 市営住宅の適切な供給 |
| 325 市営住宅の計画的な建替・改修・修繕 |

基本目標4 定住・移住を促進するまちづくり

～持続可能なまちづくりのための定住促進と情報の発信～

本市では、令和2年6月に策定した「第3次住んでみたいまち宗像推進計画」に基づき、定住人口の増加に向けた施策を推進してきた成果もあり、転入超過の状態が続いていますが、若年層の転出が多い状況です。国立社会保障・人口問題研究所の令和5年将来推計人口においては、本市の総人口は長期にわたって減少し、高齢化も更に進行する見込みとなっています。今後、自治体としての持続可能性を維持するためにも、定住・移住の促進に向けた取り組みをより一層強化していく必要があります。

また、新型コロナウイルス感染症の流行は、ICT技術の進展と相まって従来のライフスタイルを大きく変化させました。都会に住み働く若者を呼び寄せるためにも、多様なライフスタイルに対応したまちづくりが求められます。

一方、SNS⁵⁸等の拡大により若年世代を中心に情報の入手経路や手法は大きく変化しており、情報発信の手法と内容の精査が重要になっています。グローバル化の進展や外国人技能実習制度⁵⁹の見直しにより、地方を訪れたり従業したりする外国人もさらなる増加が見込まれることから、多様性に配慮した効果的な情報発信が必要です。

これらの課題を踏まえ、基本目標4《定住・移住を促進するまちづくり》の実現にあたっては、**定住・移住施策の推進と効果的な情報発信・プロモーション**を念頭に施策展開を図るものとします。

⁵⁸ SNS(ソーシャルネットワークサービス):個人間のコミュニケーションを促進し、社会的なネットワークの構築を支援するインターネットを利用したサービスのこと。趣味、職業、居住地域などを同じくする個人同士のコミュニティを容易に構築できる場を提供している。

⁵⁹ 外国人技能実習制度:国内で培われた技能、技術又は知識を開発途上地域等へ移転することによって、当該地域等の経済発展を担う「人づくり」に寄与することを目的として創設された制度。原則転職・転籍が認められず、人権侵害の指摘があるなど社会問題となり、令和6年以降には新たな制度への移行が予定されている。

施策 4-1 定住・移住施策の推進

若者が将来にわたり宗像で暮らせる見通しを立てられるよう、居住や就労に対する支援に取り組みます。

また、首都圏や近畿圏などで暮らす人に対し、希望のライフスタイルを実現する移住ができるよう積極的な提案を行うとともに、宗像や近隣で生まれ育った人が「戻ってきたい」と思えるまちづくりを通してU I Jターンを促進します。

【個別施策】

- 411 市内居住者の定着を図る支援 311再掲
- 412 既存住宅の活用を図る住宅取得支援 211再掲
- 413 多様なライフスタイルに対応した定住・移住の推進
- 414 市内への移住者や就職者に対するインセンティブ策の検討
- 415 県外からの移住支援事業の推進

施策 4-2 効果的な情報発信・プロモーション

広報紙や市ホームページなど従来の媒体も含め発信チャンネルを多元化するとともに、多言語対応を推進し、住生活にかかる情報アクセシビリティ⁶⁰を高めます。SNSなどのコミュニケーションの場も活用しながら、住情報の総合案内体制の充実に努めます。

また、本市の魅力や様々な取組みを広く発信するとともに、「子育て世代に選ばれる都市イメージ」の確立に向け、市のホームページ等におけるシティプロモーションの推進とあわせ、新たな暮らしのスタートを支援する市のPRポイントがターゲットへ確実に届く手法を引き続き検討し、宗像で暮らし過ごすことに魅力を感じる“共感人口”の拡大により定住につなげる取組みを進めます。

【個別施策】

- 421 多媒体展開・多様性に配慮した住情報の発信
- 422 住情報の総合案内体制の充実
- 423 住宅取得に関する相談窓口の活用促進
- 424 リフォームに関する情報提供・活用、相談体制の充実 113再掲
- 425 住宅取得セミナー等の実施検討
- 426 暮らしや子育て情報等の一元的な提供
- 427 多様なライフスタイルに対応したプロモーション
- 428 地方移住を検討する東京圏・県外居住者のニーズを捉えた情報発信

⁶⁰ 情報アクセシビリティ：障害者・高齢者を始めとして、誰もがICT機器・サービスにアクセスでき、情報資源を不自由なく利用できるユニバーサルデザインの考え方。

V. 実現化に向けて

1. 取り組み主体ごとの役割

NPO⁶¹などの「新しい公共」を担う活動の拡大や産官学の連携にかかる制度の充実など、多様な主体で地域を支える仕組みが広がりつつあります。本市ではこれまでも市内の大学やUR都市機構、地元の住宅産業に関わる事業者との連携に取り組んでいますが、より広い視点での住環境整備に向けた積極的な連携の促進が望まれます。

また、将来にわたり必要なまちの基盤を維持し、住生活にかかる公共サービスを安定的に提供していくためには、市の健全な財政運営とあわせ、さまざまな形で地域にかかわる主体が合意に基づいてそれぞれの役割を果たしていくことが重要です。

本計画の推進にあたり、市外に居住する土地・建物所有者、不動産・賃貸事業者などの意向・動向の把握に努め、住生活の課題解決に参画する機会を確保することとあわせて、従来の地縁組織との役割分担だけでなく、宗像市に興味や関心を抱き、まちづくりや生活支援などに取り組む「志縁者⁶²」や団体等の活動との連携を強化し、より広範な連携を進められる《協働のプラットフォーム》づくりに取り組みます。

⁶¹ NPO(Non Profit Organization):非営利組織とも訳される。営利を目的とせず、まちづくりや医療、福祉、環境保全といった社会活動を行う民間の組織や団体。平成10年3月のNPO法で法人格を得ることができるようになった。

⁶² 志縁者:親族(血縁)や居住地(地縁)ではなく、関心や興味、信念などによりつながりを持つ人や団体・組織。

(1) 市民の役割

バリアフリーや省エネ、安全性に配慮した住まいづくりとあわせて、まちなみの保全や快適な住環境づくりなど、まちづくりのルールへの配慮が期待されます。

また、地域の子どもや高齢者、外国人、旅行者などと積極的に交流し、宗像市での暮らしの魅力について情報発信することも、次世代の宗像市の姿をともに考える上で重要な役割となります。

(2) 事業者の役割

宗像市のまちづくり・住宅政策を理解し、良質で多様な住宅や宅地を適正に供給することで、良好な居住環境の形成に貢献することが期待されます。

また、住民への情報提供を積極的に行うとともに、市の関連部局と意見交換を行うことも、協働の推進にあたって重要な役割となります。

(3) 宗像市の役割

地域のまちづくりの主体として、国の制度等も積極的に活用しながら住まいと暮らしの施策の着実な推進を図りつつ、市独自の住まいづくり・まちづくりへの取組についても継続的な検討を行います。

また、市内での部門横断的な調整に努めるとともに、県・他市町村、民間事業者との連携を促進します。

2. 主要な政策指標

施策の成果や達成状況が把握できるよう、進行管理のための指標と目標値を定めます。

住生活の向上に関する指標

指標名	根拠データ	現況値	R9 目標値 (中間)	R14 目標値 (最終)
宗像市に住み続けたいと回答している人の割合	市民アンケート	74% (R4) ⁶³	76%	80%
宗像市は住みやすいと回答している人の割合	市民アンケート	83% (R4)	85%	88%

施策の達成状況に関する指標

指標名	根拠データ	現況値	R9 目標値 (中間)	R14 目標値 (最終)
日の里・自由ヶ丘地区の人口密度	市データ	55.9 人/ha(R4)	50.3 以上 人/ha	50.3 以上 人/ha
市内の空き家率	市データ	4.7% (R4)	4.7%	4.7%
住宅の耐震化率 ⁶⁴	市データ	80.3% (R2)	90%	96%
社会動態の増減数	市データ	478 人 (R4)	次期人口ビジョンの将来人口推計を基に設定します	
30 年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	市データ	調査中	50%	100%
市内のセーフティネット登録住宅数	国データ	917 戸 (R5)	1,000 戸	1,100 戸
20 年以内に長寿命化改善を実施した市営住宅の戸数	市データ	115 戸 (R5)	135 戸	135 戸
住マイむなかたへの「住宅相談」の件数	民間データ	515 件 (R4)	600 件	700 件

⁶³ 令和 4 年市民アンケートで「あなたは、現在の住宅に今後も住み続ける予定ですか」の設問に対し「今後も住み続けたい」と回答した人の割合。令和 6 年アンケート以降に設問の表現を見直す予定。

⁶⁴ 耐震化率：市内の全住宅のうち、昭和 56 年以前に建築された住宅のうち耐震基準を満たしていることが確認されている住宅数と、昭和 57 年以降に建築された住宅数の合計が占める割合。

3. 宗像市マンション管理適正化推進計画

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」と称す。）の令和2年6月改定により、市による管理不全マンションへの助言、指導及び勧告、マンションの管理計画の認定が可能となったことを受け、ここに「宗像市マンション管理適正化推進計画」を定めます。

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

令和5年8月末時点で本市には46棟の分譲マンションが立地しており、そのうち築20年を超えるマンションは32棟1,528戸となっています。

令和5年9月に実施したアンケートでは、対象32棟のうち長期修繕計画の作成状況が把握できたマンションは全体の22%、また、回答のあった管理組合のうち長期修繕計画を作成済みもしくは作成予定、ないし検討中と回答した割合は50%でした。

本計画を推進することにより、令和9年度末において「長期修繕計画の有無が確認できた築20年以上分譲マンションの割合」を100%まで引き上げるとともに、令和14年度末において「30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合」を100%とすることを目指します。

(2) マンションの管理の状況を把握するために構ずる措置に関する事項

令和5年アンケートで回答が得られなかった管理組合について引き続き調査を実施するとともに、後述する見直し時期にあわせて管理組合に対する定期的な実態調査を実施します。

(3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、後述のマンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

(4) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

宗像市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

(5) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

(6) 計画期間

宗像市住生活基本計画と連携した施策の展開を念頭に、令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間を計画期間とします。なお、今後の社会情勢の変化や国・県の住宅施策の動向等を踏まえて、見直しを行うものとします。

(7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

福岡県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。

VI. 付録

1. 宗像市住生活基本計画策定委員会 委員名簿

1号委員(知識経験を有する者)	
氏名	役職名
◎ 志賀 勉 <small>しが つとむ</small>	九州大学大学院人間環境学研究院 都市・建築学部門 准教授
長谷川 宗典 <small>はせがわ むねのり</small>	社会福祉法人 久寿福祉会 特別養護老人ホームあかま 施設長
藤野 雅子 <small>ふじの まさこ</small>	一般社団法人 福岡県マンション管理士会 理事長
野田 聖子 <small>のだ せいこ</small>	一般社団法人 住マイむなかた 定住化促進部会 副部会長
2号委員(関係行政機関の職員)	
氏名	役職名
○ 泉 高陽 <small>いずみ たかあき</small>	福岡県 建築都市部 住宅計画課 計画係長
3号委員(市民代表)	
氏名	役職名
高瀬 清美 <small>たかせ きよみ</small>	前赤間西地区コミュニティ運営協議会副会長
安部 常美 <small>あべ つねみ</small>	城西ヶ丘地区自治会長

◎印は会長、○印は副会長

2. 策定スケジュール

	時 期	項 目	議 題 等
令和5年	9月4日 9月5日	第1回幹事会 第1回ワーキング会議	1. 計画策定の趣旨 2. 計画策定体制 3. 計画策定方針及びスケジュールについて 4. 宗像市の住まいの現状について
	9月5日～ 10月19日	前回計画の実施状況調査	1. 宗像市住生活基本計画（平成25年3月） 2. 第2次住んでみたいまち宗像推進計画（令和2年6月）
	9月19日～ 10月6日	市民アンケート調査	配付：1,500票 回収：656票（回収率43.7%）
	9月19日～ 10月6日	分譲マンションの管理に関するアンケート調査	配付：32票 回収：4票（回収率12.5%）
	9月27日	第1回策定委員会	1. 計画策定の趣旨 2. 計画策定方針及びスケジュールについて 3. 宗像市の住まいの現状について
令和6年	1月10日	第2回策定委員会	1. アンケート調査結果の報告 2. 住宅・住環境の課題整理 3. 計画書（素案） ①住生活の将来像 ②目標と基本方針 ③施策の展開 4. パブリックコメントについて
	1月22日	第2回ワーキング会議	1. アンケート調査結果の報告 2. 住宅・住環境の課題整理 3. 計画書（素案）
	1月30日	第2回幹事会	
	2月14日～ 3月14日	パブリックコメント	
	3月19日	第3回策定委員会	1. パブリックコメントの報告 2. 計画書（案）の確定

3. 用語集

[あ行]

■空き家管理代行サービス制度

何らかの理由で空き家となった住宅を所有者に代わって管理を行うサービス制度。そのまま放置しておけば空き家は、老朽化の進行、不審者の侵入やゴミ捨て、雑草の繁茂など、防犯・防災の点で不安となるが、代理管理を行うことで不安解消につながるるとともに、良好な住環境の維持ができる。

■空き家率

総住宅数に占める「空き家」の割合。賃貸・売却のための空き家や別荘なども含む。

■インスペクション(建物状況調査)

建築士が第三者的かつ専門家の見地から住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所や時期、費用などをアドバイスすること。

■インバウンド

外国人が日本を訪れてくる旅行のこと。訪日外国人旅行、訪日旅行ともいう。

■SDGs(エスディーゼーズ)

2030年を目標に、地球上の誰一人も取り残さない(leave no one behind)持続可能でよりよい世界を目指す国際目標で、17のゴール・169のターゲットから構成される。

■SNS(エヌエヌエス)

個人間のコミュニケーションを促進し、社会的なネットワークの構築を支援するインターネットを利用したサービスのこと。趣味、職業、居住地域などを同じくする個人同士のコミュニティを容易に構築できる場を提供している。

■NPO(エヌピーオー)

Non Profit Organizationの略で、非営利組織とも訳される。営利を目的とせず、まちづくりや医療、福祉、環境保全といった社会活動を行う民間の組織や団体。平成10年3月のNPO法で法人格を得られるようになった。

■エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組。

■大阪北部地震

平成30年6月18日に大阪府北部を震源として発生した最大震度6弱の地震。地震保険の支払額が東日本大震災、平成28年熊本地震に次いで第3位となるなど甚大な住家等の被害を生じたほか、コンクリートブロック塀の倒壊により小学生と見守りの男性が死亡するなど、ブロック塀の点検・撤去への動きが広まる要因となった。

[か行]

■外国人技能実習制度

国内で培われた技能、技術又は知識を開発途上地域等へ移転することによって、当該地域等の経済発展を担う「人づくり」に寄与することを目的として創設された制度。原則転職・転籍が認められず人権侵害の指摘があるなど社会問題となり、令和6年以降には新たな制度への移行が予定されている。

■居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

■居住支援法人(居住支援団体)

「住宅セーフティネット法」に基づき、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として地域における居住支援を行う法人に対して都道府県が指定するもの。

■居住誘導区域

人口減少の局面でも生活サービスやコミュニティを持続的に確保するため、居住の誘導により一定エリア内の人口密度を維持する区域のこと。都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画において定める。

■建築協定

土地所有者及び借地権者が自らの手で建築物に関するルールを定め、お互いに守り合っていくことを約束する協定。

■公営住宅

地方公共団体が建設、買い取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低所得者に賃貸し、または転賃するための住宅および附帯施設で「公営住宅法」に基づく国の補助によるもの。

[さ行]

■最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む上で必要不可欠な住宅の面積について、住生活基本計画(全国計画)で示される水準。

■シェアハウス

ひとつの住居を複数人で共有すること。ハウスシェアリングともいう。

■志縁者

親族(血縁)や居住地(地縁)ではなく、関心や興味、信念などでつながる人や団体・組織。

■住宅改造費助成事業

在宅で介護を要する高齢者などが属する世帯に、その居住に適するように住宅を改造する場合、費用の一部を助成することにより高齢者などの自立を助長するとともに、介護をしている人の負担を軽減することを目的とした制度。

■住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者のこと。

■住宅ストック

ある時点における、空き室を含めた住宅の総量。

■住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた制度。

■住宅セーフティネット

住宅確保要配慮者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況などに適した住宅を確保できるようさまざまな仕組み。平成 19 年 7 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(通称:住宅セーフティネット法)が施行された。

■省エネ性能表示制度

「改正建築物省エネ法」に基づき、販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度。

■少子高齢社会

高齢者人口(65 歳以上人口)の増加に加え、極端な出生率の低下に伴う子どもの数の減少が発生している社会。

■情報アクセシビリティ

誰もが ICT 機器やサービスにアクセスでき、情報資源を不自由なく利用できるユニバーサルデザインの考え方。

■住マイむなかた(すまいむなかた)

福岡県、宗像市の支援・協力の下、宗像市に居住または事務所を構える住宅関連事業者により結成された市民公益活動団体で、住宅相談窓口の開設、運営を行っている。

■ソーシャルネットワークサービス

→SNS(エスエヌエス)

[た行]

■耐震化率

市内の全住宅のうち、昭和 56 年以前に建築された住宅のうち耐震基準を満たしていることが確認されている住宅数と、昭和 57 年以降に建築された住宅数の合計が占める割合。

■脱炭素

地球温暖化の原因となる代表的な温室効果ガスである二酸化炭素の排出量をゼロにしようという取り組み。

■団塊の世代

終戦後の昭和 22~24(1947~1949)年に生まれた第 1 次ベビーブーム世代。

■地球温暖化

人の活動に伴って発生する温室効果ガスが大気中の温室効果ガスの濃度を増加させることにより、地球全体として、地表および大気の温度が追加的に上昇する現象をいう。

■地区計画

住民の生活に身近な地区について、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方など、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画のこと。地区計画は、都市計画や建築基準法による大まかな規制、誘導だけではカバーしきれない面を補完し、地域特性を生かしたまちづくりに有効となる。

■地区防災計画

市内の一定の地区内の居住者及び事業者が共同して行う、当該地区での防災活動に関する計画。地区住民などからの提案に基づき、宗像市防災会議が必要と認めた場合に定める。

■地方創生

→まち・ひと・しごと創生

■長期修繕計画

分譲マンションで将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。

■DX(デジタルトランスフォーメーション)

ITを含むデジタル技術を駆使して新しい価値を生み出し、人々の生活をより良いものに変革すること。2004年にスウェーデンのウメオ大学教授エリック・ストルターマン氏が提唱。

■デザイナーズハウス

本計画では「デザイン性が高く、従来の注文住宅に比べ、施主の細かな要望・こだわりが反映されており、個々のライフスタイルに合わせた快適な住宅」とする。

■特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

■ドミトリー

ユースホステルやゲストハウスなど相部屋タイプの宿泊施設。元々は学校などの寄宿舎や寮を指す。

[な行]

■二地域居住

一つの世帯が複数の住居をもち、必要に応じて住み分けること。複数地域居住、マルチハビテーションともいう。

■認定長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するため、維持保全が容易であり、家族構成や利用状況の変化に応じて設備や内装の更新が可能な住宅。平成21年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、エネルギー使用の効率性、住宅の構造、品質、性能など一定の基準に適合した住宅の認定制度が創設。

■認定低炭素住宅

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する低炭素建築物に該当する家屋および同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当するものとして証明がされたもの。

[は行]

■ハザードマップ

自然災害等による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点や被害(水害や土砂災害など)の範囲・程度とあわせ、避難場所や避難経路などの情報も図示することが多い。

■バリアフリー

障害者を含む高齢者などの社会生活弱者が、社会生活に参加する上で生活の支障となる物理的な障害や、精神的な障壁を取り除くための施策、もしくは具体的に障害を取り除いた事物および状態。

■比較対象都市

本市と比較するための参考都市。福岡市・北九州市の通勤圏(おおむね1時間圏)にあるJR九州鹿児島本線沿線の同規模自治体として福津市・古賀市・新宮町・岡垣町とする。また、福岡市を挟み位置する同条件自治体として糸島市もあげるものとする。

■福岡県住宅流通促進事業

(住まいの健康診断書付住宅)

既存住宅の流通過程に専門家による劣化状況などの住宅診断結果を公開することで、買主と売主の両者が安心して既存住宅を取引できる市場を整備するための事業。

[ま行]

■まち・ひと・しごと創生/地方創生

平成26年11月に施行された「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、人口急減・超高齢化という我が国が直面する大きな課題に対して政府一体となって取り組み、各地域がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生することを目指す取り組み。

■マンション管理計画認定制度

マンション管理の方法、資金計画、管理組合の運営等の基準を満たす場合、「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度。

■マンション管理センター

マンションの管理組合や管理関係者を支援するために設立され、国より「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けている公益財団法人。

■マンション管理適正化推進計画

「マンション管理適正化法」に基づき、マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画。市部においては市が、町村においては都道府県が作成することができる。

■ミクストコミュニティ

三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流できるコミュニティ。

■民泊

居住用の住宅の全部またはその一部を活用し、旅行者等に宿泊サービスを提供すること。

■宗像市空き家・空き地バンク

市の窓口やインターネットを通じて、売却・賃貸を希望する人の空き家・空き地の不動産情報を購入・賃貸を希望する人に提供する制度。

■宗像市空家等対策計画

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、宗像市における空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため策定された計画。

■宗像市耐震改修促進計画

「耐震改修促進法」に基づき、耐震診断や耐震改修により旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の耐震基準)で建築された既存建築物の地震に対する安全性向上を促進するための計画。

■宗像市木造住宅耐震改修工事費補助金

平成12年5月31日以前建築の木造住宅に対し、耐震診断や耐震改修工事を行うための補助金。補助金の活用によって、耐震改修などが積極的に進められることで、地震に対する意識の醸成や災害に強いまちづくりの推進が期待できる。

■宗像市老朽空き家等除却促進事業補助金

倒壊や部材の落下のおそれがあるなど、危険な空き家等の解体を促進するため家屋の解体費用の一部を補助する制度。

[や行]

■UR都市機構/都市再生機構

都市機能の高度化や居住環境の向上による都市の再生を図り、まちづくりのビジョンの実現を支援するとともに、良好な賃貸住宅の確保や居住の安定を図り、公的賃貸住宅としての住宅のセーフティネットの充実に努めることによる都市の発展と住生活の向上を目標とした独立行政法人。

■UIJターン(ユ-アイジェーターン)

Uターンは地方から都市へ移住したあと再び元の地方へ移住すること、Iターンは都市から地方へ(または地方から都市へ)移住すること、Jターンは地方から都市へ移住したあと元の地方でない別の都市等へ移住すること。

■誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積について、住生活基本計画(全国計画)で示される水準。都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」と、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」からなる。

[ら行]

■ライフサイクルコスト

製品や構造物などの費用を、調達・製造から使用、廃棄の段階をトータルして考えたもの。

■ライフステージ

人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに区切ったそれぞれの段階。

■リノベーション

原状回復のための表面的な修繕、営繕、不具合箇所への部分的な対処を行うリフォームに対し、機能、価値の再生のための改修や住まいの暮らし全体に対処した包括的な改修。

[わ行]

■ワークライフバランス

働くすべての方々が、『仕事』と育児や介護、趣味や学習、休養、地域活動といった『仕事以外の生活』との調和をとり、その両方を充実させる働き方・生き方。

宗像市住生活基本計画

令和6年3月

発行 宗像市 都市整備部 建築課
0940-36-5203
kentiku@city.munakata.lg.jp
〒811-3492 福岡県宗像市東郷一丁目1番1号
<https://www.city.munakata.lg.jp/>